



Cyfarfod

**PWYLLGOR CYNLLUNIO**

Dyddiad ac Amser

**11.00 y.b., DYDD LLUN, 16EG TACHWEDD, 2020**

Lleoliad

**Cyfarfod Rhithiol**

Pwynt Cyswllt

**Lowri Haf Evans**

**01286 679878**

**[lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru](mailto:lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru)**

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 6 Tachwedd 2020)

## **PWYLLGOR CYNLLUNIO**

### **Aelodaeth (15)**

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

Elwyn Edwards  
Berwyn Parry Jones  
Edgar Wyn Owen  
Gruffydd Williams

Y Cynghorwyr

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

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

Eric M. Jones  
I. Dilwyn Lloyd

Y Cynghorwyr

Anne Lloyd Jones  
Eirwyn Williams

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

Y Cynghorydd  
Owain Williams

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

Y Cynghorydd  
Louise Hughes

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

Y Cynghorydd  
Stephen W. Churchman

## TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

# RHAGLEN

## 1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

## 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

## 3. MATERION BRYD

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

## 4. COFNODION

6 - 14

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 20 Hydref 2020 fel rhai cywir

## 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

### 5.1 CAIS RHIF C20/0607/42/DT - GARTH HUDOL RHODFA'R MÔR, NEFYN, PWLLHELI 15 - 34

Estyniad deulawr

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gruffydd Williams

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

### 5.2 CAIS RHIF C20/0070/39/DT - TY WIGGINS, 12 LÔN CERNYW, BWLCHTOCYN, PWLLHELI 35 - 52

Estyniad yn cynnwys codi uchder y to

AELOD LLEOL: Cynghorydd John Brynmor Hughes

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

### 5.3 CAIS RHIF C20/0350/42/DT - FFERM CAE RHUG FFORDD DEWI SANT, NEFYN, PWLLHELI 53 - 71

Adeiladu modurdy ac ymestyn cwrtil

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gruffydd Williams

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

**5.4. CAIS RHIF C20/0623/19/AC - TIR GER LON CEFNWERTHYD, 72 - 86  
BONTNEWYDD, CAERNARFON**

Cais i newid amodau 2 a 21 o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL er mwyn symud plot 14 a 29 a symud modurdy plot 17, lleihau lefel slab plotiau 18 a 26 a tynnu rhan o'r llwybr troed i'r 'hammerhead'

AELOD LLEOL: Cynghorydd Peter Garlick

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

# Eitem 4.

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 20/10/20

---

### Yn bresennol:

**Y Cynghorwyr:** Stephen Churchman, Elwyn Edwards Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Eric Merfyn Jones, Gareth T Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

**Hefyd yn bresennol:** Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Ieth (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Iwan Evans (Pennaeth Adran Gyfreithiol / Swyddog Monitro – ar gyfer eitem 7.4 yn unig) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

**Eraill a wahoddwyd:** Cynghorydd John Pughe Roberts (Aelod Lleol)

### 1. ETHOL CADEIRYDD

**PENDERFYNWYD ethol y Cynghorydd Eric M Jones yn Gadeirydd y Pwyllgor hwn ar gyfer 2020/2021**

### 2. ETHOL IS GADEIRYDD

Cynigiwyd ac eiliwyd y Cynghorydd Gareth A Roberts  
Cynigiwyd ac eiliwyd ail enw, y Cynghorydd Louise Hughes

Pleidleisiwyd ar y cynigion

**PENDERFYNWYD ethol y Cynghorydd Gareth A Roberts yn Is gadeirydd y Pwyllgor hwn ar gyfer 2020 /2021**

### 3. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Linda A W Jones a'r Cynghorydd Elin Walker Jones (Aelodau Lleol)

### 4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Berwyn P Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/1072/11/LL) oherwydd ei fod yn Aelod o Fwrdd Adra

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

Y Cyfreithiwr Rhun ap Ieth, yn eitem 7.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/1072/11/LL) oherwydd bod ei rieni yng nghyfraith yn byw gerllaw'r safle.

Roedd y swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais.

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

Y Cyngorydd John Pughe Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/1197/02/LL)

Y Cyngorydd Gareth A Roberts (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/1072/11/LL)

## 5. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

## 6. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfodydd blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar yr 10fed o Fedi a'r 24ain o Fedi 2020 fel rhai cywir, yn ddarostyngedig i nodi bod y Cyngorydd Gareth T Jones yn bresennol yn y cyfarfodydd.

## 7. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

### PENDERFYNWYD

#### 7.1. Cais Rhif C19/1028/03/LL Gwesty Wynnes Arms, Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog LL41 4AR

Cais ar gyfer addasu tŷ tafarn yn 5 fflat ynghyd â chodi estyniad cefn a llefydd parcio  
Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais wedi ei gyflwyno i bwyllgor ym mis Medi lle gwnaed y penderfyniad i ohirio'r cais o ganlyniad i dderbyn pryderon llifogydd ar y safle. Yn y cyfamser, adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi rhoi gwybod i'r Cyngor ei fod wedi cyflwyno apêl i'r Arolygaeth yn erbyn diffyg penderfyniad gan y Cyngor ar y cais (dyddiad cau 20/10/20).

Yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor (cyfarfod Medi 10fed 2020), i ohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn mwy o wybodaeth ynglŷn â materion draenio, fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Rheoli Llifogydd ac Erydiad Arfordirol. Derbyniwyd ymateb yn nodi gwrthwynebiad oherwydd eu bod yn ymwybodol fod cwrs dŵr yn llifo drwy'r safle datblygu mewn cylfat, sydd heb ei adnabod yn y cais. Cyngorwyd y datblygwr i sefydlu union lwybr a chyflwr y cylfat cyn ymgymryd ag unrhyw waith ar y safle. Nodwyd bod tystiolaeth gref yn bodoli bod y cwrs dŵr wedi achosi llifogydd yn hanesyddol i lawr seler yr adeilad presennol. Cyngorwyd y datblygwr i sefydlu union lwybr a chyflwr y cylfat a pharatoi Asesiad Canlyniad Llifogydd (FCA) cyfyngedig fyddai'n ystyried a all y safle gael ei ddatblygu'n ddiogel yn unol â TAN15. Hyd nes y cynhyrchir asesiad llifogydd derbyniol, roedd yr Uned yn gwrthwynebu'r datblygiad ar sail risg llifogydd.

Yng ngoleuni'r wybodaeth a ddaeth i law, adroddwyd mai'r unig opsiwn fyddai argymhell gwrthod y cais.

- b) Amlygwyd bod yr Aelod Lleol yn gwrthwynebu ar sail pryderon llifogydd
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

**PENDERFYNWYD: gwrthod y cais ar y sail bod y bwriad i drosi adeilad yn 5 fflat o fewn safle gyda hanes o lifogi ac nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais i ddangos bod modd rheoli'r perygl yn ddiogel ac felly ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi ISA 1 a PS 6 o'r Cynllun datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Pherygl o Lifogi.**

## **7.2. Cais Rhif C19/1197/02/LL Canolfan Grefftau Corris, Corris Uchaf, Gwynedd**

Creu safle carafanau teithiol ar gyfer 11 uned deithiol ynghyd a gosod bloc toiledau a thirlunio.

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer creu maes carafanau teithiol i leoli 11 uned deithiol ynghyd a gosod cwt bugail fel adnodd ymolchi.

Eglurwyd bod yr egwyddor i sefydlu safle carafanau teithiol wedi ei selio ym Mholisi TWR5 o'r CDLI ac y byddai datblygiadau o'r fath yn cael eu caniatáu os gellid cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn cae gyda gorwedd y dirwedd ynghyd a thirlunio presennol ar y terfynau, yn creu safle sy'n weddol guddiedig. O safbwynt mwynderau gweledol, ystyriwyd nad oedd y bwriad yn amharu'n andwyol ar naws a chymeriad cefn gwlad y tirlun lleol sydd wedi ei ddynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl ni ystyriwyd y byddai'r defnydd bwriededig yn creu mwy o sŵn ac aflonyddwch yn sylweddol fwy na'r amgylchiadau presennol o gofio bod lleoliad y safle wrth gefnffordd brysur a'i leoliad ger Canolfan Grefftau Corris. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ac Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru yn cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth ystyriwyd bod y bwriad yn golygu defnyddio tir sydd wedi ei adennill ac nad oes defnydd i'r tir ar hyn o bryd. Cyfeiriwyd at yr adroddiad coed oedd yn datgan bod y datblygiad wedi ei ddylunio yn ofalus er mwyn cadw'r sgrin bresennol o amgylch y safle gyda'r bwriad i wella'r sgrin yma gyda phlannu ychwanegol ar hyd y terfynau.

Amlygwyd nad oedd gwrthwynebiad i'r cynnig hwn gan yr Uned Bioamrywiaeth cyn belled â bod mesurau yn cael eu cymryd i osgoi niwed i rywogaethau a bod y safle'n cael ei reoli i greu gweirglodd blodau gwyllt. Nodwyd bod mesurau lliniaru wedi eu gosod yn yr adroddiad ecolegol.

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

- Bod Canolfan Grefftau Corris yn atyniad twristiaeth hir sefydlog
- Bod y cais dan sylw yn gyfle i arall gyfeirio gan ddarparu cyfleuster bychan ar gyfer 11 uned deithiol gan sicrhau hyfywra a diogelu dyfodol i'r ganolfan grefftau
- Bod yr ymgeisydd wedi derbyn nifer o geisiadau am ddarpariaeth o'r fath. Byddai'r cyfleuster yn caniatáu i ymwelwyr i'r ganolfan aros ymlaen am ychydig o ddyddiau i fwynhau'r hyn sydd gan y ganolfan i'w gynnig ynghyd a'r ardal o'i gwmpas
- Bod bwriad i gadw coed y terfyn a chreu sgrin ychwanegol
- Yn gyfle i greu ffynhonnell incwm ychwanegol, sicrhau cyflogaeth ac yn adnodd sydd ei angen yn yr ardal - yn cyfrannu at yr economi leol ac yn fodd o gefnogi busnesau eraill lleol



- Wedi cydweithio yn agos gyda'r Adran Cynllunio; wedi defnyddio ymateb i sylwadau'r cyfnod ymgynghoriad i sicrhau dyluniad a chynllun addas
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r cais
  - Bod galw am y math o gyfleuster yn yr ardal
  - Y byddai'n creu incwm ychwanegol i'r Ganolfan Grefftau
  - Yn gyfle i'r busnes arall gyfeirio
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Y byddai'r cyfleuster efallai yn atal pobl rhag defnyddio'r culfannau parcio i aros dros nos
  - Yn croesawu'r defnydd o sgrin a thirlunio ychwanegol fel nad yw yn ymwithiol i'r tirlun ac yn weledol i drigolion y pentref
  - Nad yw un gawod ac un toiled yn gyfleuster digonol ar gyfer y safle
  - Bod caniatáu safle ar gyfer unedau teithiol yn ychwanegu at dagfeydd yn yr ardal – dim angen mwy o safleoedd – angen ail edrych ar y polisiau
  - Cyfyngiad gwyliau – gwyliau yn cael ei gymryd trwy'r flwyddyn erbyn hyn
- dd) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â nifer toiledau a chawodydd, amlygwyd mai cyfrifoldeb yr Uned Trwyddedu fydd penderfynu os nad yw'r ddarpariaeth yn ddigonol.

**PENDERFYNWYD: caniatáu y cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:**

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig ac adroddiadau arbenigol.**
3. **Cyfyngu'r niferoedd i 11 uned deithiol**
4. **Tymor gwyliau / lleoli**
5. **Cyfyngu'r unedau i ddefnydd gwyliau.**
6. **Dim storio unedau teithiol ar y safle**
7. **Bioamrywiaeth**
8. **Cyfyngu i'r tymor gwyliau.**
9. **Cadw cofrestr.**
10. **Dim torri coed, gwrychoedd neu glirio llystyfiant o fewn tymor nythu.**
11. **Cytuno/rheoli goleuo.**
12. **Cytuno manylion clawdd.**
13. **Cytuno manylion uned ymolchi cyn ei gosod ar safle**
14. **Tirlunio**
15. **Cynnal tirlunio**
16. **Darparu Cynllun Gwella Bioamrywiaeth**
17. **Dim clirio'r tir yn y gaeaf yn ystod tymor cysgu ymlusgiaid**

**Nodyn Tir Halogedig**

**7.3 Cais Rhif C20/0190/19/AC Seiont Brickworks, Seiont Works Ffordd Felin Seiont, Caernarfon, Gwynedd**

Cais ar gyfer gwaith sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r ffordd osgoi arfaethedig, A487 Caernarfon i Bontnewydd gan gynnwys;

- Defnydd tir fel estyniad i compownd y safle presennol a darparu sied cynnal a chadw, adeiladau swyddfa, cyfleusterau lles a maes parcio, storfa tanwydd, tanc storio carthffosiaeth, cyfleuster sypynnu concrid symudol a sypynnu asffalt ac adeiladu trac cludiant (defnydd dros dro),
- Adeiladu ffordd cludiant newydd ar ffin ogleddol y chwarel bresennol gyda chysylltiad dros dro i lwybr y ffordd osgoi arfaethedig, A487 Caernarfon i Bontnewydd, yn ystod y cyfnod adeiladu,
- Parhau i gloddio am fwynau, symud deunydd o ddyddodion gweithio mwynau a phentwr stoc o ddeunyddiau sy'n bodoli eisoes,
- Darparu llawr caled a lleoli offer a pheiriannau ar gyfer prosesu a sgrinio deunyddiau,
- Gwaredu deunyddiau gwastraff anadweithiol ar gyfer gwaith peirianyddol/adfer yn ystod y tymor hir.
- (Cais o dan Adran 73 i amrywio Amod 3 ar ganiatâd cynllunio C17/0011/19/MW i gyrraedd y lefelau daear y cytunwyd arnynt yng nghynllun adfer rhif. 3030/16, ddeunyddiau cloddio sydd dros ben i ofynion prosiect ffordd osgoi Caernarfon i Bontnewydd yn ogystal â deunyddiau a gloddiwyd o ffynonellau eraill, gael eu gwaredu ar y safle yn unol â thwydded CNC)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod cais C17/0011/19/MW ( a ganiatawyd ym Mehefin 2017) yn ddarostyngedig i amodau ar gyfer cynigion datblygu oedd yn gysylltiedig gydag adeiladu ffordd osgoi Caernarfon i Bontnewydd. Amlygwyd bod y cais dan sylw yn ceisio, o dan Adran 73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad Thref 1990, amrywio un o'r amodau hynny. Eglurwyd bod Amod 3 yn cyfyngu mewn gludo deunydd gwarged o fannau eraill i'r hyn a grëwyd gan brosiect adeiladu'r ffordd osgoi.

Eglurwyd bod Adran 73 yn galluogi ymgeisydd i wneud cais i ddatblygu tir heb gydymffurfio gyda'r amodau sy'n atodol i ganiatâd cynllunio blaenorol sy'n bodoli. Dan yr adran yma gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol newid neu dynnu amodau, ond ni all newid unrhyw ran arall o'r caniatâd. Mae cais a.73 llwyddiannus yn golygu caniatáu caniatâd cynllunio newydd ac felly mae'r caniatâd gwreiddiol yn parhau yn gyfan. Wrth benderfynu ar gais a.73, gall yr ACLI osod amodau y tu hwnt i'r rhai a gynigir yn y cais. Er hynny, dylai'r amodau a osodwyd ond fod yn rhai y gellid fod wedi eu gosod ar y caniatâd gwreiddiol. Yn flaenorol, y farn oedd na ddylai'r newidiadau a ganiateir olygu 'newid sylfaenol' o'r bwriad a gynigiwyd yn y cais gwreiddiol. Ymhelaethwyd ar y rhesymau pam nad oedd swyddogion yn ystyried fod gwneud y fath newid yn briodol drwy gais Adran 73.

Amlygodd y Cyfreithiwr bod yr ymgeisydd wedi rhannu gwybodaeth / opiniwn ychwanegol gyda'r Aelodau a bod yr ymateb swyddogion y Cyngor i'r opiniwn hwnnw wedi ei rannu gyda'r ymgeisydd ym mis Ebrill 2020.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelodau:
- Pam nad oes cais o'r newydd yn cael ei gyflwyno?
  - Pryder y byddai'n cael effaith ar amserlen cwblhau'r ffordd osgoi
  - Bod angen cyflwyno cais o'r newydd fel bod modd rheoli'r hyn sydd yn cael ei roi yn y twll chwarel

- ch) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â chyflwyno cais o'r newydd, nodwyd bod trafodaethau helaeth wedi cymryd lle dros y misoedd diwethaf a bod anghytundeb barn o'r ffordd gywir ymlaen.
- d) Mewn ymateb i'r sylw ynglŷn â'r cais o bosib yn atal gwaith o gwblhau'r ffordd osgoi, nodwyd bod y cais yn ymwneud a llenwi twll chwarel gyda chynnyrch ac ni ddylai amharu ar amserlen y ffordd osgoi

**PENDERFYNWYD gwrthod y cais am y rheswm bod y bwriad yn newid graddau neu natur y datblygiad a gymeradwywyd yn flaenorol i "*waith yn gysylltiedig gydag adeiladu ffordd osgoi arfaethedig yr A487 Caernarfon i Bontnewydd ...*" ac mae'r Awdurdod felly yn ystyried na ddylid newid amod 3 yn unol â a.73(2) (b) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.**

#### **7.4 Cais Rhif C19/1072/11/LL Tir oddi ar Pen Y Ffridd Road, Penrhosgarnedd, Bangor,**

Datblygiad preswyl o 30 uned preswyl (i gynnwys 12 uned fforddiadwy) ynghyd ac isadeiledd, llecynnau parcio, mynedfa, llwybrau a llecyn agored

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan egluro bod y safle wedi ei leoli ym Mhenrhosgarnedd ac yn safle a ddefnyddiwyd yn flaenorol gan Brifysgol Bangor fel canolfan maes garddwriaeth. Yn bresennol, mae'n llecyn o dir segur a diffaith a gordyfiant arno gyda cyn-adeiladwaith y ganolfan maes wedi eu dymchwel ers peth amser. O gwmpas y safle gwelir tai preswyl ar ffurf stad ac mae'r safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor.

Adroddwyd bod adeiladu tai ar safle o fewn y ffin datblygu yn dderbyniol. Yng nghydestun y cais, amlygwyd bod dwysedd arfaethedig y datblygiad tai ychydig yn is na'r disgwyl, ond gan ystyried cyfyngiadau'r safle sy'n cynnwys yr angen i greu corridor bywyd gwyllt, cadw coedlan, darparu llecynnau amwynder agored ynghyd a diogelu ardal ar gyfer draenio tir, ystyriwyd y byddai darparu 30 uned yn dderbyniol ar gyfer y safle.

Amlygwyd bod Polisi TAI1 yn datgan y bydd tai yn cael ei sicrhau drwy ddynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap o fewn y ffin datblygu. Gwir nad yw'r tir dan sylw heb ei ddynodi ar gyfer tai, ond mae wedi ei leoli yn llwyr o fewn y ffin datblygu a bod elfen o gydnabyddiaeth o dwf Bangor yn dod drwy safleoedd ar hap.

Nodwyd mai lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun Datblygu Lleol yw 969. Yn unol â ffigyrau mwy diweddar (o ganlyniad i fonitro rheolaidd), sydd yn ystyried unedau wedi eu cwblhau, y nifer sydd yn y banc tir presennol a'r nifer o fewn y cais, y dangosir capasiti / targed dangosol ar gyfer 10 uned i'r safle. I ddarparu mwy na'r targed dangosol, eglurwyd bod rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cyfiawnhad sydd yn bodloni'r Cyngor, bod y bwriad yn cyfarch angen cydnabyddedig am dai. Yn yr achos yma, bydd 12 o unedau arfaethedig yn dai fforddiadwy (sydd yn ganran uwch na gofynion y polisi) ynghyd a 18 uned i'w gwerthu ar y farchnad agored. Nodwyd bod y datganiad cymysgedd tai yn cyfateb gyda'r angen a bod Uned Strategol Tai'r Cyngor wedi cadarnhau bod y 30 uned ar restr cynlluniau wrth gefn i dderbyn grant Tai Cymunedol Llywodraeth Cymru o ystyried bod datblygiad fel hyn yn flaenoriaeth.

Nodwyd bod yr ymgeisydd hefyd wedi nodi bod potensial i rai o'r tai marchnad agored gael eu cynnig fel tai rhent canolradd neu fel cynllun rhannu ecwiti fyddai'n cynyddu'r nifer o achrediad o dai fforddiadwy fyddai'n cael eu cynnig. Ategwyd bod elfen o sicrwydd bod y bwriad yn cael ei wireddu'r fuan a bod y cynllun yn cyfarch yr angen cydnabyddedig am dai yn yr ardal. Adroddwyd bod y cynllun yn un o ansawdd uchel

gyda naws a ffurf stad fyddai'n darparu tai i deuluoedd gyda digon o le gwyrdd o'i cwmpas.

Tynnwyd sylw at y priif wrthwynebiadau - pryderon o ychwanegiadau mewn lefelau trafndiaeth a mynediad, llifogydd a draenio tir a llygredd. Er bod yr Uned Trafndiaeth yn cydnabod y pryderon, nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Amlygwyd bod materion llifogydd wedi derbyn sylw a bod cydnabyddiaeth i sylw am beipen ddŵr (gosod amodau Dwr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru). Ategwyd bod Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi cynnig sylwadau yn ymwneud a materion llygredd a bod swyddogion cymwys wedi datgan bod modd rheoli'r llygredd drwy osod amodau cynllunio.

Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y Datblygiad ac roeddynt o'r farn mai effaith niwtral neu ansylweddol negyddol y byddai'r bwriad o'i ganiatáu yn cael ar yr iaith Gymraeg ar sail na fyddai'r datblygiad yn cynrychioli newid mawr i sefyllfa bresennol y ddinas o safbwynt y Gymraeg.

O ganlyniad, ystyriwyd y byddai'r bwriad i ddatblygu 30 o dai 2 a 3 llofft, gyda 12 ohonynt yn dai fforddiadwy, yn ymateb yn bositif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Ar sail yr asesiad, ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisiâu lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwysu'r ystyriaethau polisi.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y pwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn cynrychioli preswylwyr Pen y Ffridd
  - Gors Du yw enw gwreiddiol yr ardal - yn dir gwlyb eithriadol gyda ffawt yn y graig lle mae ddŵr yn codi
  - Ni all y ffordd ddygymod â rhagor o draffig yn sgil dyblu maint y stryd. Bydd gan bob un o'r tai newydd un car, onid dau, a bydd pawb yn ceisio gwasgu i mewn ac allan drwy Ffordd Pen-y-ffridd, gan gynnwys cerbydau argyfwng.
  - Byddai'r cynllun yn dileu pedwar lle parcio sydd yn y stryd eisoes, ac yn dileu'r clwt tir gwyrdd mae'r Cyngor ei hun wedi'i gadw a'i blannu'n ofalus ers 1958.
  - Byddai cynnydd mewn ceir yn ychwanegu at lefelau traffig Ffordd Penrhos
  - Dim gwrthwynebiad i gartrefi cymdeithasol, ond nid oes angen cyfiawnhau adeiladu ym mhob darn tir sydd ar gael, addas neu beidio. Mae adeiladu cartrefi i fod i liniaru problemau cymuned, nid ychwanegu atynt.
  - Gwrthwynebu yr elfen o dai preifat marchnad agored sydd yn rhan o'r cais – nid oes modd rheoli hyn
  - Nid yw'r tir wedi ei ddynodi ar gyfer datblygu preswyl yn y Cynllun Unedol - y mae yna eisoes ddigon o dir yn ardal Bangor wedi'i glustnodi at y diben hwnnw
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-
- Bod y bwriad yn cyfarch yr angen am dai marchnad agored a thai fforddiadwy yn yr ardal
  - Bod bwriad datblygu 12 o dai fforddiadwy, sydd yn cynrychioli 40% o'r unedau ar y safle
  - O'r 18 uned marchnad agored, y bwriad yw targedu teuluoedd lleol sydd a'r modd i gael morgais, i fyw yn lleol - cyfarch anghenion pobl leol
  - Yn ogystal, bydd 5 uned ar gael drwy gynllun Rent to Own sydd yn galluogi teuluoedd cymwys i rentu tŷ gyda'r opsiwn i brynu'r tŷ yn y dyfodol
  - Mewn ymateb i nifer o bryderon addasrwydd y ffordd bresennol, comisiynwyd ymgynghorwyr trafndiaeth i ymateb i'r pryderon traffig a bod canlyniadau'r gwaith hwnnw yn darogan bod digon o gapasiti i gymryd mwy o draffig ychwanegol - yr Uned Trafndiaeth yn derbyn y canlyniad
  - Bod 16 lle parcio wedi ei gynnwys ar gyfer preswylwyr Pen y Ffridd

ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol y pwyntiau canlynol:-

- Bod cyfarfodydd cyhoeddus wedi eu cynnal, gyda 74 o anheddau wedi arwyddo deiseb yn gwrthwynebu
- Bod y cynllun yn cynnig mynediad gwael fyddai'n ychwanegu at lefelau traffig Ffordd Penrhos
- Llygredd a llifogydd hanesyddol i'r safle – ni ddylai'r tir gael ei aflonyddu
- Nid yw'r ffordd fynedfa o hyd digonol i gael ei chyfrif fel 'carriage way'- pam nad yw hyn yn cael ei gyfarch yn yr asesiad?
- Dylai tai cymdeithasol fod ar gyfer pobl leol ac nid ar gyfer marchnad agored
- Bod lleoliadau eraill ar gael

d) Yn manteisio ar yr hawl i gyflwyno sylwadau nododd yr aelod lleol ymylol y pwyntiau canlynol drwy ddatganiad a ddarllenwyd gan y Cynghorydd Elwyn Edwards:-

- Ei bod, fel nifer o drigolion lleol yn gwrthwynebu'r datblygiad
- Yn cefnogi'r syniad o greu cartrefi sy'n fforddiadwy ym Mangor ac yn sylweddoli'r angen, ond nid ar y safle yma
- Bod diffyg mynedfa addas ar gyfer y stad newydd
- Bod lleoliad y llwybr troed sydd i'w greu ar dalcen eiddo presennol ar Pen y Ffridd yn amharu at fwynderau preswyl deiliaid yr eiddo hwnnw. Bydd angen ail-leoli'r llwybr troed ymhellach i fwrdd o gwrtil yr eiddo presennol
- Yn enghraifft o or-ddatblygu yn y rhan yma o Fangor.
- Nid yw'n briodol adeiladu rhagor o dai heb ystyried sut mae darparu gwasanaethau megis meddygfeydd, carthffosiaeth, dwr, heolydd ac ysgolion
- Bod yr asesiad iaith yn annigonol ac wedi dyddio
- Mae'r safle yn gynefin i fywyd gwylt, adar, anifeiliaid a phlanhigion gwylt - adnodd prin iawn ym Mangor erbyn hyn
- Pryder am breifatrwydd, yn ogystal â'r aflonyddwch, y sŵn a'r traffig yn ystod y cyfnod adeiladu

dd) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

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

- Bod ffordd Penrhos yn eithriadol o brysur / capasiti llawn / sefyllfa yn rhemp
- Nad yw ymddiswyddiadau Prif Ysgol Bangor, dim Wylfa B a gostyngiad yn y nifer myfyrwyr o ganlyniad i Brexit a Cofid, yn ffactorau sydd wedi ei hystyried yn y data
- Asesiad ieithyddol sydd wedi ei gyflwyno ac nid datganiad iaith - yr adroddiad yn wallus
- A fydd unrhyw reolaeth dros y tai marchnad agored?
- Nad yw'r adroddiad yn adrodd yn ddigonol ar gyflwr y pridd / tir gwenwynig – rhaid ystyried iechyd a diogelwch trigolion yr ardal a sicrhau bod y safle yn saff i fyw arno
- Nad yw maint y ffordd mynediad yn ddigonol – yn rhy gyfyng
- Angen cyflwyno lle i blant chwarae ar y stad sydd yn cynnwys offer
- Bod y safle yn gwbl anaddas
  
- Bod rhestr hir o bobl yn aros am dai fforddiadwy o fewn y ffin datblygu
- Bod llefydd parcio ychwanegol yn cael eu cynnwys yn y cynlluniau

f) Nododd Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd a Chynllunio fod risgiau i'r cyngor yn gysylltiedig a phob un o'r rhesymau gwrthod a gynigwyd. Amlygodd bod yr adroddiad yn cyfarch y pryderon oedd yn cael eu codi ac atgoffwyd yr aelodau o'r angen am

dystiolaethu'r rhesymau gwrthod, gan nodi'r dystiolaeth oedd yn yr adroddiad a'r ymatebion oedd wedi eu derbyn gan arbenigwyr y Cyngor o'r Gwasanaethau Trafnidiaeth, Gwarchod y Cyhoedd, Uned Strategol Tai, Uned Dwr ac Amgylchedd yn ogystal a chyrrff allanol megis Cyfoeth Naturiol Cymru ac ati . Mynegodd y bydd rhaid cyfeirio y cais i gyfnod cnoi cil fel bod modd cyflwyno adroddiad sydd yn amlygu mwy y risgiau i'r Cyngor ar apel, os gwrthodir y cais am nifer o resymau na ellir eu tystiolaethu. Amlygodd hefyd bod pob rheswm gwrthod yn cynnwys costau cysylltiedig petai'r cais yn mynd i apêl ac y buasai disgwyl i'r cynigydd a'r eilydd fod yn amddiffyn yr apel a'r rhesymau gwrthod ar ran y Cyngor.

- g) Mewn ymateb i'r pryderon trafndiaeth, amlygodd yr Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu, bod lled y ffordd mynediad yn cwrdd â'r gofynion er yn derbyn newid i safonau dros y blynyddoedd. Eglurwyd, pan yn glir, bod lled y ffordd yn ddigonol. Ategodd mai ar adegau byr yn unig y bydd cynnydd yn y gwasgu a'r ychwanegiad i draffig Ffordd Penrhos. Nododd hefyd bod y safle yn agos i lefydd gwaith ac felly, efallai, bydd llai o ddibyniaeth ar ddefnyddio car.
- h) Mewn ymateb i gais gan y Swyddog Monitro i'r Aelodau gynnig rhesymau gwrthod, rhestrwyd y canlynol:
- Diffyg angen
  - Aseiad laith annigonol
  - Llygredd/halogiad tir
  - Llifogydd
  - Trafnidiaeth / mynediad
  - Darpariaeth annigonol llefydd chwarae plant

#### **PENDERFYNWYD:**

#### **Cyfeirio y cais i gyfnod cnoi cil Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol**

- **Diffyg angen am dai**
- **Aseiad leithyddol yn annigonol**
- **Materion llifogydd**
- **Materion halogiad tir**
- **Materion trafndiaeth - cyffordd Ffordd Penrhos a hefyd Ffordd Pen-y-ffridd**
- **Darpariaeth / cyfraniad annigonol o lecynnau agored**

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 1:30pm.

---

**CADEIRYDD**

# Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/11/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C20/0607/42/DT**

**Dyddiad 03-08-2020**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Deiliad Ty**

**Cymuned: Nefyn**

**Ward: Nefyn**

**Bwriad: Estyniad deulawr**

**Lleoliad: Garth Hudol Rhodfa'r Môr, Nefyn, Pwllheli, Gwynedd,  
LL53 6EB**

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer codi estyniad deulawr i dŷ presennol. Fe fyddai'r estyniad ar ochr yr eiddo ac yn ymestyn 3.6m o'r wal bresennol. Fe fyddai'n 7.1m o uchder at frig y to a 4.9m o uchder at y bondo (yr un uchder a tho'r tŷ presennol). Fe fyddai elfen unllawr gyda tho unllethr ar ben deheuol y strwythur (cefn y tŷ). Fe fyddai'r estyniad yn 5.5m o hyd gyda 1.5m ohono'n unllawr. Fe fyddai'n galluogi creu lolfâ ychwanegol i lawr grisiau ac ymestyn llofft bresennol a chreu ystafell ymolchi ychwanegol ar y llawr cyntaf.
- 1.2 Mae'r eiddo yn dŷ sylweddol ar wahân mewn ardal anheddol o fewn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Nefyn fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 1.3 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

AT 3 : Asedau Treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol

## 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

## 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu :

- Gor-ddatblygiad o'r safle,
- Nid yw'r estyniad yn gweddu i'r adeilad gwreiddiol
- Fe fyddai'r datblygiad yn ormesol
- Amharu yn weledol ar adeilad hanesyddol.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Dŵr Cymru:

Gofyn am amod safonol a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Bydd yr estyniad yn bwrw cysgod ac yn amharu ar faint o olau fydd yn cyrraedd ystafelloedd trigianol yn yr eiddo drws nesaf.
- Bydd niwed i breifatrwydd cymdogion
- Fe fydd niwed mwynderol yn deillio o'r gwaith adeiladu a fyddai'n gallu bod yn niweidiol i iechyd cymdogion bregus.
- Mae gan yr eiddo nodweddion pensaernïol neilltuol ac fe fyddai'r estyniad yn amharu'n weledol ar ei gymeriad
- Mae hwn yn adeilad o arwyddocâd hanesyddol (cartref yr Awdures Elizabeth Watkyn Jones)

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

- Dylid ystyried anghenion trigolion parhaol mewn ardal lle mai tai haf yw'r mwyafrif o dai cyfagos.

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

### Mwynderau gweledol

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn seiliedig ar rinweddau'r cynllun penodol sydd dan sylw ac yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.
- 5.2 Polisi PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau ac effeithiau gweledol unrhyw ddatblygiad. Mae'r tŷ presennol yn sylweddol o ran maint a swmp ac, mewn cymhariaeth, ni chredir y byddai'r estyniad yn ymddangos yn arbennig o fawr o safbwynt ei raddfa o'i gymharu â'r adeilad presennol. Yn ogystal, fe fyddai lleoliad yr estyniad, tua chefn yr adeilad, yn un anymwithiol ac yn lleihau ei effaith weledol o'r tu allan i'r safle. Fe gredir y byddai ei ddyluniad yn gweddu mewn modd priodol gyda'r adeilad gwreiddiol ac, ar y cyfan, bod y cynnig yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y strydlun.
- 5.3 Mae polisi AT 3 yn anelu at amddiffyn asedau treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi ond sydd o arwyddocâd lleol ac fe gydnabyddir fod peth arwyddocâd hanesyddol i Garth Hudol o'i gysylltiad llenyddol ac yn wir ei fod yn adeilad nodedig a deniadol sy'n werthfawr o ran ei le yn y strydlun. Wedi dweud hynny, wrth ystyried graddfa eithaf bychan yr estyniad arfaethedig o'i gymharu â'r tŷ gwreiddiol, a'i ddyluniad sy'n gweddu'n dderbyniol gyda'r gwreiddiol o safbwynt nodweddion megis siâp ac uchder y to, a maint a lleoliad y ffenestri, fe gredir bod y datblygiad yn sympathetig i'w amgylchedd adeiledig a, thrwy amodau priodol, fe ellir sicrhau'r defnydd o ddeunyddiau addas er sicrhau cysondeb gyda'r tŷ gwreiddiol. Rhaid cofio, nid yw'r adeilad yn rhestredig ac nad yw'r adeilad, na'i nodweddion, wedi eu hamddiffyn yn statudol.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 5.4 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o safbwynt ei effaith weledol ac na fyddai'n niweidiol i edrychiad y safle na'r drefwedd traddodiadol. Fe gredir felly bod y cais yn dderbyniol dan bolisiau PCYFF 3 ac AT 3 y CDLI

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.5 Mae Polisi PCYFF 2 yn gofyn sicrhau na fyddai cynhigion yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol. Fe fyddai'r estyniad sydd dan sylw ar ei agosaf yn 0.97m o'r ffin gydag eiddo'r cymdogion a 2.8m i ffwrdd o'r ffin ar ei bellaf. Mae eiddo'r cymdogion, "Ceris", wedi ei osod oddeutu 3m o'r ffin ar eu hochr nhw ac mae ffenestri llawr gwaelod a llawr cyntaf sydd mewn defnydd trigianol yn wynebu safle'r datblygiad gan olygu y byddai'r elfen ddeulawr ar ei agosaf o fewn oddeutu 4m i ochr Ceris.
- 5.6 Wrth ystyried y byddai'r estyniad i'r gorllewin o'r eiddo drws nesaf, mae'n anorfod y bydd peth colled goleuni i ffenestri Ceris yn deillio o'r datblygiad yn enwedig yn hwyrach yn y dydd. Wedi dweud hynny, mae ffenestri ochr Ceris eisoes yn edrych ar edrychiad ochr Garth Hudol ac, yn y bôn, effaith y datblygiad fyddai dod a 5.5m o'r edrychiad ochr 3.6m yn agosach gyda 4m yn unig yn ddeulawr. Mae'n rhaid hefyd cofio y gall Garth Hudol gwblhau datblygiadau dan hawliau datblygiad a ganiateir a fyddai'n galluogi codi strwythur 3m o uchder yn union ger y ffin gyda'r cymdogion a fyddai'n llawer mwy niweidiol i fwynderau'r ystafelloedd llawr gwaelod. Ar y cyfan, ac wrth gydnabod y byddai peth niwed mwynderol i eiddo Ceris o safbwynt cysgodi a cholled goleuni, ni chredir y byddai'r effeithiau niweidiol hynny ynddo'u hunain yn ddigon arwyddocaol o'u cymharu a'r sefyllfa bresennol i gyfiawnhau gwrthod y cais.
- 5.7 Fe nodir hefyd bod pryderon wedi eu codi ynghylch yr effaith ar breifatrwydd Ceris ac fe nodir y byddai'r ffenestri yn edrychiad gogleddol yr estyniad yn edrych dros ardd y cymdogion. Wedi dweud hynny, mae gardd blaen Ceris eisoes yn weladwy o'r ffordd gerllaw ac ni chredir y byddai'r estyniad yn ychwanegu'n arwyddocaol at gor-edrych ardaloedd allanol eiddo'r cymdogion.
- 5.8 Yn ogystal fe nodwyd pryderon ynghylch effaith mwynderol y broses adeiladu ar y cymdogion sy'n fregus o ran iechyd. Cydnabyddir ei fod yn anorfod bydd peth niwsans ac aflonyddwch yn deillio o bob cynllun adeiladu ond fe fyddai'n bosib gosod amodau ar y datblygiad er lliniaru rhywfaint ar yr effeithiau hynny ac mae gweithdrefn y tu allan i'r broses cynllunio i ddelio gyda gweithgaredd sy'n achosi niwsans annerbyniol.
- 5.9 Ar y cyfan felly, ac wrth gydnabod y byddai peth niwed i fwynderau'r eiddo drws nesaf yn deillio o'r datblygiad hwn, ni chredir y byddai'r niwed hwnnw o raddfa ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran cydymffurfiaeth a pholisi PCYFF 2 CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau meddianwyr eiddo cyfagos i safleoedd datblygu.

### **Materion eraill**

- 5.10 Derbyniwyd gohebiaeth yn datgan pryder ynghylch y gormodedd o dai haf sydd yn y rhan hon o'r dref, fodd bynnag cais deilydd tŷ am estyniad i eiddo anheddol yw hwn ac mae'n rhaid ystyried y cais yn y cyd-destun hwnnw.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **6. Casgliadau:**

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

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau diwygiedig
3. Deunyddiau i'w cytuno
4. Llechi to
5. Amod Dŵr Cymru
6. Oriau adeiladu 8:00 yb hyd 6yh yn ystod yr wythnos, 8yb i 1yh ar y Sadwrn, dim ar unrhyw adeg ar y Sul na Gwyliau Banc.

Nodyn – Dŵr Cymru



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

**16/11/2020**

**C20/0607/42/DT**

**Estyniad deulawr/Two storey extension**

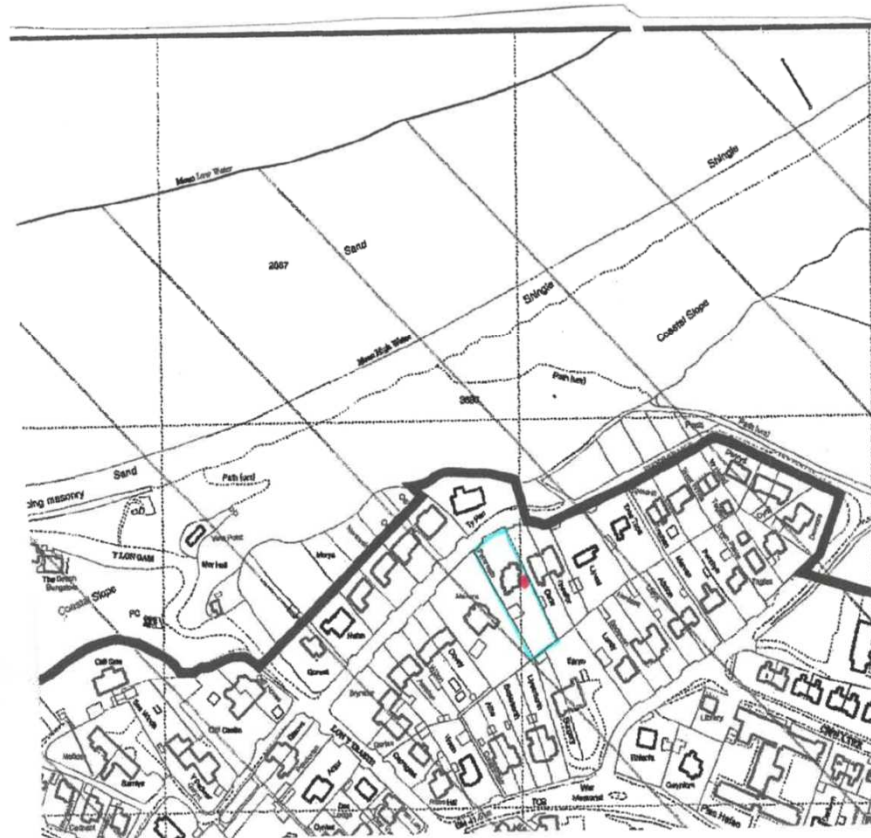
**Garth Hudol Rhodfa'r Môr, Nefyn, Pwllheli**



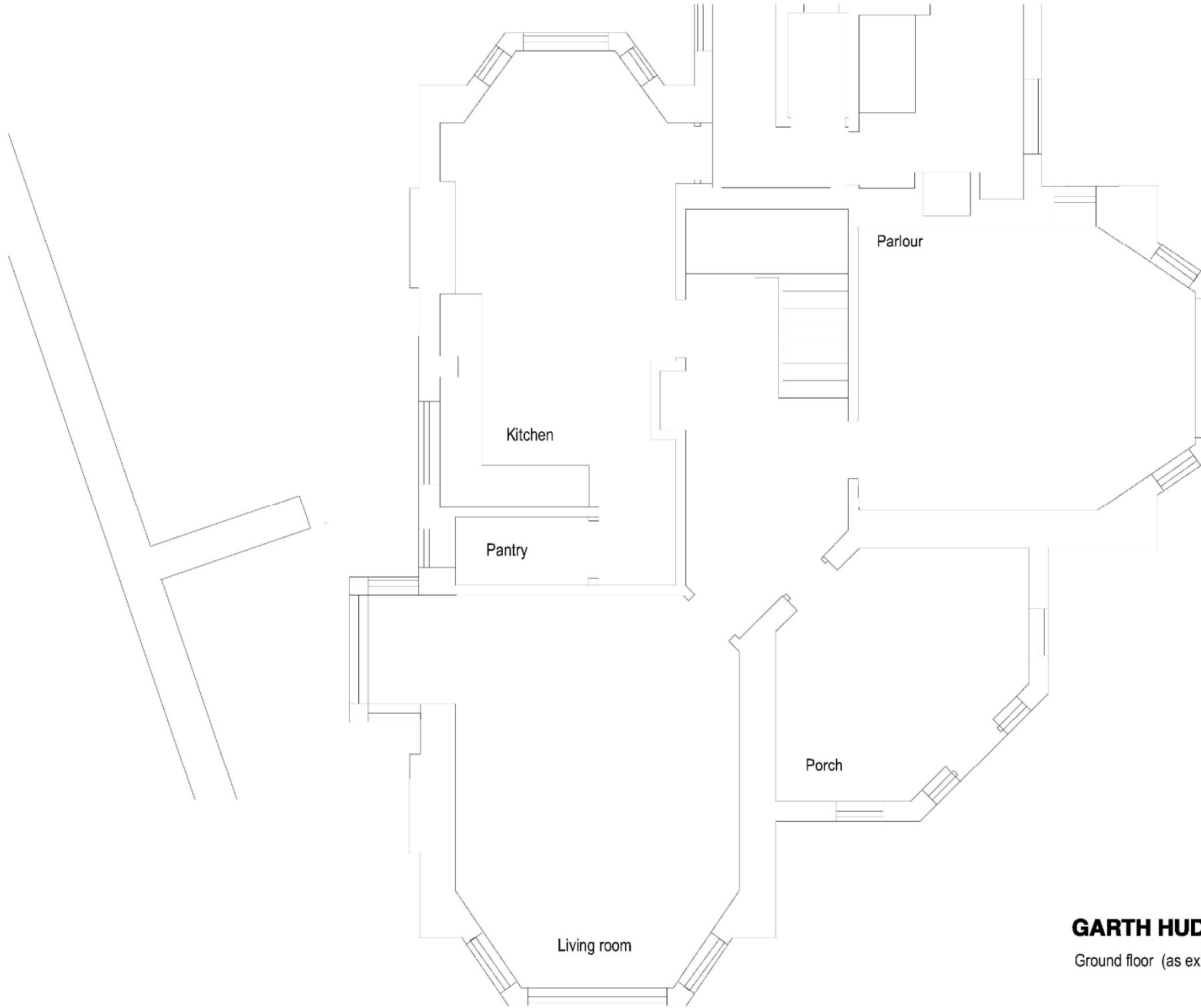
Garth Hudol, Nefyn

Cynllun lleoliad

1:2500



Tud. 23



**GARTH HUDOL, Nefyn**

Ground floor (as existing)

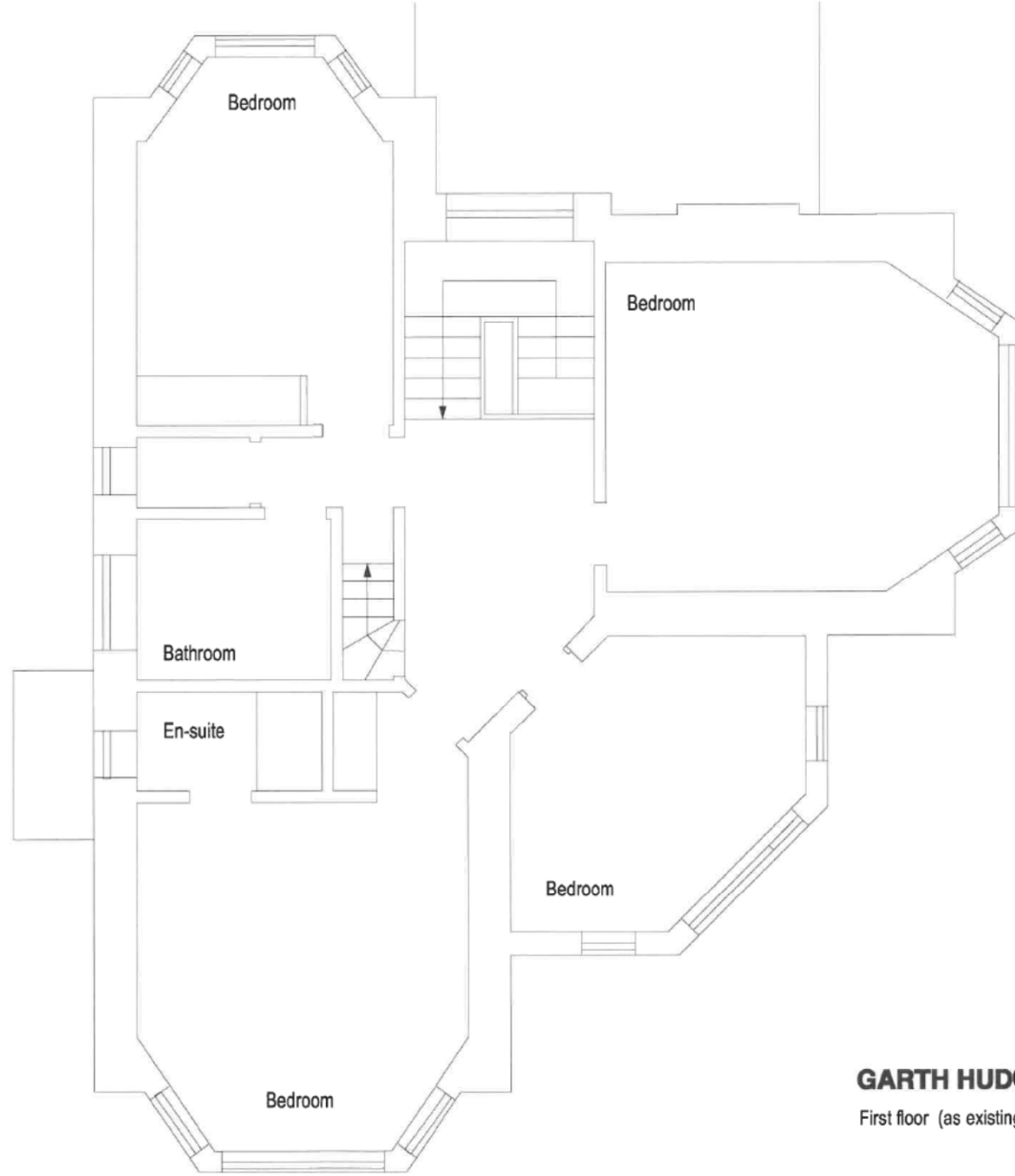
Cefn Bryn, Criccieth, LL52 0BT  
Tel: 0770 925 8926  
ebost: gwyn@ty-newydd.com  
www.ty-newydd.com

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

1671/ 01

1:50

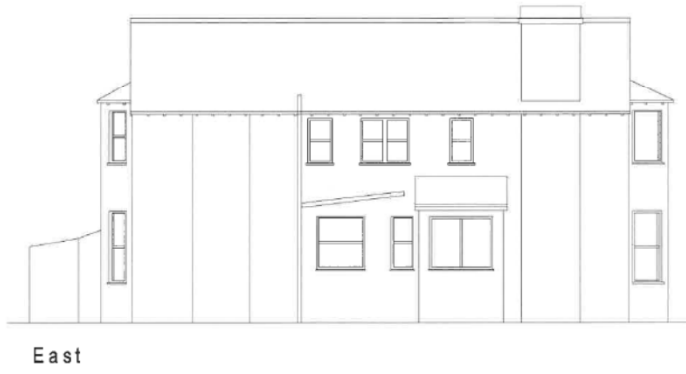
20-07-2020



**GARTH HUDOL, Nefyn**  
First floor (as existing)

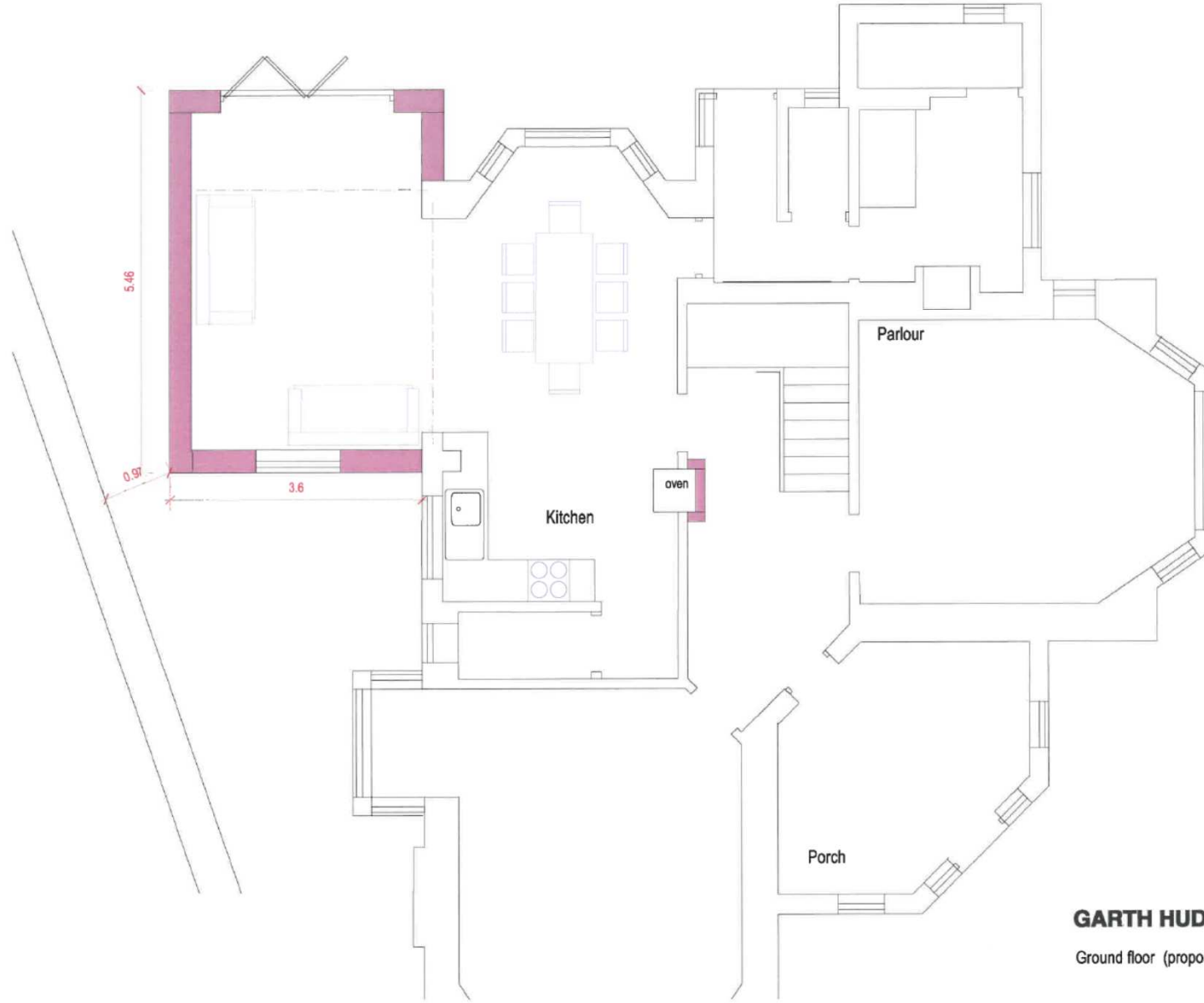
<b>Ty - Newydd</b> cyf.	Cefn Bryn, Criccieth, LL52 0BT
Dylunio a rheolaeth project Design & project management	Tel : 0770 925 8926 eboat: gwyrn@ty-newydd.com www.ty-newydd.com
<b>1671/</b> 02	
1:50	
20-07-2020	





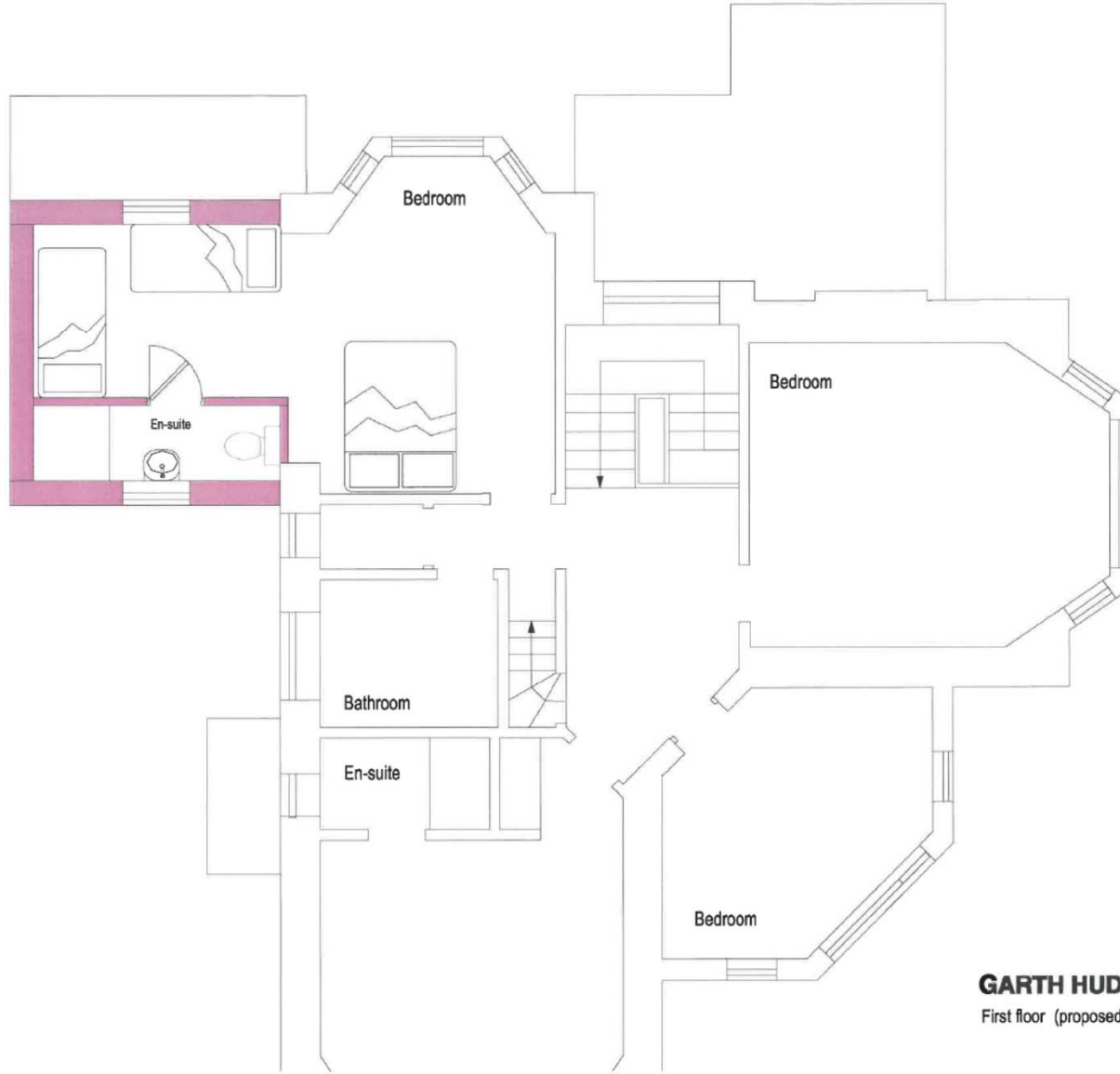
**GARTH HUDOL, Nefyn**  
Elevations (as existing)

<b>Ty - Newydd</b> cyf. Dylunio a rheolaeth project Design & project management	Cefn Bryn, Criccieth, LL52 0BT Tel. 0770 925 8926 eboost: gwyn@ty-newydd.com www.ty-newydd.com
<b>1671/ 03</b>	1:100 20-07-2020



**GARTH HUDOL, Nefyn**  
Ground floor (proposed)

<b>Ty - Newydd cyf.</b> Dylunio a rheolaeth project Design & project management	Cefn Bryn, Criccieth, LL52 0BT Tel: 0770 925 8926 eboost.gwyn@ty-newydd.com www.ty-newydd.com
<b>1671/04</b>	
1:50	
20-07-2020	



**GARTH HUDOL, Nefyn**  
First floor (proposed)

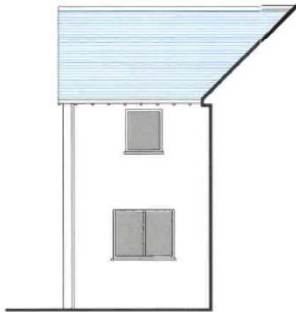
<b>Ty - Newydd</b> cyf. Dylunio a rheolaeth project Design & project management	Cefn Bryn, Criccieth, LL52 0BT Tel: 0770 925 8926 eost: gwyn@ty-newydd.com www.ty-newydd.com
<b>1671/05</b>	
1:50	
20-07-2020	



East



South



North

**GARTH HUDOL, Nefyn**  
Elevations (proposed)

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

Cefn Bryn, Criccieth, LL52 0BT  
Tel: 0770 925 8926  
ebost: gwyn@ty-newydd.com  
www.ty-newydd.com

**1671/ 06**  
1:100  
20-07-2020

Tud. 29



Tud. 30





Tud. 32





Tud. 33



Tud. 34



# Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/11/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C20/0070/39/DT**

**Dyddiad 02-07-2020**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Deiliad Ty**

**Cymuned: Llanengan**

**Ward: Llanengan**

**Bwriad: Estyniad yn cynnwys codi uchder y to**

**Lleoliad: Tŷ Wiggins, 12 Lôn Cernyw, Bwlchtocyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7DH**

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais yw hwn i wneud addasiadau i'r tŷ presennol trwy godi uchder y to er mwyn defnyddio gwagle'r to ar gyfer ystafelloedd ynghyd ag adeiladu estyniad i'r cefn er creu balconi llawr cyntaf. Wrth edrych ar yr eiddo o'r blaen byddai uchder brig y to yn cael ei godi o ryw 1.5 medr. Yn bresennol mae'r brig yn rhyw 5 medr ac mae'r bwriad arfaethedig gydag uchder o 6.5 medr i'r brig. Bwriedir hefyd osod to brig uwchben y modurdy presennol a byddai uchder to'r modurdy yn oddeutu 5.9 medr i'r brig. Byddai'r estyniad cefn yn creu balconi ar lefel llawr cyntaf gyda decin yn parhau oddi tano ar lefel llawr daear. Byddai'r balconi yn mesur oddeutu 6 medr wrth 2.9 medr. Byddai 3 ffenestr to yn cael eu gosod yn yr edrychiad blaen a byddai dwy ffenestr to ac un ffenestr gromen yn cael eu gosod ar yr edrychiad cefn. Bwriedir defnyddio llechi ar do'r datblygiad a byddai'r waliau allanol yn cael eu gorffen gyda rendr wedi ei beintio.
- 1.2 Lleolir yr eiddo yng nhefn gwlad yn ardal Bwlchtocyn ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae hefyd oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gwasanaethir yr eiddo oddi ar ffordd ddi-ddosbarth. Mae'r eiddo wedi ei leoli mewn ystâd o dai.
- 1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

## **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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
- TRA 2 – Safonau Parcio
- TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
- PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.
- PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle
- PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol
- AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
- 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.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

NCT 12: Dylunio

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

3.1 2/19/247H – Adeiladu modurdy – Caniatau 9 Medi 1992

3.2 Y19/001672 - Ymholiad cyn cyflwyno cais ar gyfer y bwriad dan sylw. Y bwriad yn ymddangos yn dderbyniol mewn egwyddor ac awgrymwyd nifer o newidiadau y gellir ei wneud yn cynnwys lleihau uchder y modurdy, siâp/maint y ffenestri to, dileu neu leihau maint y ffenestr gromen, lleihau dyfnder y balconi o ran cael golau i ystafelloedd presennol yn y tŷ.

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

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Dim argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Dŵr Cymru: Nodi fod carthffos gyhoeddus yn croesi safle'r cais. Argymell amod o ran dim mwy o ddŵr wyneb i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus a rhoi cyngor safonol.

Uned AHNE: Mae Tŷ Wiggins wedi ei leoli ymysg tai eraill ar stad Lôn Cernyw Bwlchtocyn ac yn yr AHNE. Tŷ unllawr lled-ddiweddar ydyw ac nid yw mewn lleoliad amlwg o fannau cyhoeddus. Ni chredir y byddai'r addasiadau a fwriedir eu gwneud i'r adeilad yn amharu ar yr AHNE.

Uned Bioamrywiaeth: Heb eu derbyn.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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

- Gorddatblygiad
- Datblygiad yn ormesol.
- Yr estyniad yn ymwithiol ac yn estronol ar yr eiddo unllawr na fyddai'n ychwanegu at gymeriad yr eiddo a'r ffurf adeiledig.
- Effaith ar yr AHNE.
- Effaith ar gymeriad yr ardal.
- Allan o gymeriad gyda gweddill tai'r ystâd.
- Effaith ar yr ystâd sydd wedi cael ei dylunio fel ystâd o fyngalos.
- Colled o olygfa o'r tai eraill yn yr ystâd.
- Natur gormesol y datblygiad yn cael effaith negyddol ar weddill yr ystâd ac yn effeithio ar olygfa panoramig o'r môr a mynyddoedd sy'n cael eu rhannu gan fyngalos cymdogol.
- Gor-edrych a cholled o breifatrwydd.
- Creu cynsail i weddill yr ystâd.
- Datblygiad tebyg wedi ei ganiatáu yn rhif 16 ond hwn ar gyrion yr ystâd ac effaith yn fwy cyfyngedig ar Lôn Cernyw.
- Cynnydd mewn ceir yn parcio.

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

- Fod cyfamod yn ei le ar yr eiddo.
- Cwestiynu os fydd defnydd busnes o'r eiddo.
- Pryder am y cyfnod adeiladu a'r mynd a dod fyddai trwy'r ystâd ynghyd a cherbydau gweithwyr yn parcio o fewn yr ystâd.

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

### Mwynderau gweledol

5.1 Mae'r bwriad yn cynnwys adeiladu estyniad i greu balconi llawr cyntaf ynghyd a chodi uchder to'r eiddo presennol gan gynnwys to'r modurdy. Byddai lefel to'r tŷ yn cael ei godi oddeutu 1.5 medr tra byddai lefel to'r modurdy yn codi rhyw 2.5 medr ac yn mynd o gyfuniad o do ffug llechi a tho fflat i do brig. Byddai'r bwriad yn cael ei orffen gyda tho llechi a'r waliau allanol gyda rendr o liw fyddai'n cyweddu gyda'r eiddo presennol. Gwyn yw'r eiddo presennol ac ystyrir mai lliw gwyn fyddai'n addas ar gyfer y lleoliad yma. Gellir rhoddi amod cynllunio i sicrhau hyn. Ystyrir fod y gorffeniadau yma yn dderbyniol ac y byddent yn gweddu gyda'r eiddo presennol. Ystyrir hefyd fod y bwriad o ran ei ddyluniad, graddfa a maint yn dderbyniol ac yn gymesur gyda'r eiddo presennol. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad dan sylw yn orddatblygiad o'r eiddo a byddai tir mwynderol digonol yn parhau ar gyfer defnydd yr eiddo. Sylweddolir y pryderon sydd wedi ei lleisio am godi lefel y to a'r ffaith fod gweddill y tai o fewn yr ystâd yn dai unllawr. Er yn creu eiddo uwch mae'r dyluniad ar y cyfan yn cadw edrychiad cyffelyb i'r presennol yn

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

arbennig felly i'r edrychiad blaen sy'n wynebu'r ystâd. Felly er y byddai'r bwriad yn codi uchder yr eiddo ac yn ychwanegu estyniad i'r cefn ni ystyrir y byddai'n cael effaith gormesol ar weddill yr ystâd. Mae'r eiddo wedi ei leoli ym mhen pellaf yr ystâd ble mae'r tir ar lefel is. Ni ystyrir y byddai codi'r uchder yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r eiddo wedi ei leoli o fewn ffurf adeiledig bresennol ac ni fyddai caniatáu'r bwriad yn amharu yn sylweddol ar y dirwedd leol. Sylweddolir y pryderon sydd wedi eu lleisio y byddai'r bwriad yn creu cynsail ar gyfer datblygiadau cyffelyb ar weddill yr ystâd. Nodir y pryderon yma, fodd bynnag, bydd gofyn asesu pob cais ar ei rinweddau ei hun ac nid yw'r ffaith y byddai'r cais yma yn cael caniatâd cynllunio yn ffurfio cynsail ar gyfer gweddill yr ystâd. Yn ychwanegol mae enghreifftiau mewn sawl lleoliad yn y Sir ble mae tŷ unllawr wedi cael caniatâd i godi uchder y to fel y gellir creu ystafelloedd yn y to. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 3 CDLL.

- 5.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ystâd o dai presennol sydd wedi eu lleoli oddi fewn i'r AHNE. Derbyniwyd sylwadau'r Uned AHNE ar y cais ac nid oedd gwrthwynebiad ganddynt gan nodi fod yr eiddo yn dŷ unllawr lled-ddiweddac ac nid yw mewn lleoliad amlwg o fannau cyhoeddus ac felly ni chredir y byddai'r addasiadau a fwriedir eu gwneud i'r adeilad yn amharu ar yr AHNE. Er wedi ei leoli o fewn yr AHNE mae'r eiddo wedi ei leoli yng nghanol tai eraill ac yn ffurfio rhan o ffurf adeiledig bresennol y rhan yma o Bwlchtocyn ac yn sgil hyn ni fyddai'n sefyll allan yn y dirwedd. O ystyried lleoliad yr eiddo ni ystyrir y byddai'r bwriad dan sylw, gan gynnwys codi lefel to'r tŷ a'r modurdy, yn cael effaith andwyol ar olygfeydd nodweddiadol i mewn, allan ac ar draws yr AHNE. Sylweddolir fod gwrthwynebiadau wedi derbyn ar sail y golled o olygfa. Fodd bynnag nid yw colled o olygfa yn ei hun yn fater cynllunio. Ystyrir fod y bwriad felly yn cyd-fynd gyda Chynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn ac felly yn cydymffurfio gyda Pholisi AMG 1 CDLL.
- 5.3 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a gwneud newidiadau i eiddo presennol ac 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**

- 5.4 Ceir tai annedd gerllaw'r safle. O ran codi uchder y to byddai 3 ffenestr to yn cael ei ychwanegu i do blaen yr eiddo a byddai'r rhain yn edrych dros ardd ffrynt yr eiddo. Yn yr un modd ffenestri to, ffenestr gromen a'r drysau / ffenestri i'r balconi yn edrych allan tuag at ardd gefn yr eiddo. Ni fyddai'r agoriadau ffenestri / drysau ychwanegol felly yn amharu ar dai yn y cyffiniau. Bwriedir creu balconi ar lefel llawr cyntaf yng nghefn yr eiddo. Byddai'r balconi yma yn un gyda tho uwchben a bwriedir llenwi y wal geudod ar yr ochr gorllewinol a fyddai agosaf i rif 11 Lon Cernyw. Yn sgil gwneud hyn nid yw'r balconi yn debygol o gael effaith andwyol o ran goredrych ar unrhyw eiddo cyfagos.
- 5.5 Sylweddolir y byddai datblygu'r safle dan sylw yn gallu golygu anghyfleustra yn ystod y cyfnod adeiladu ac y byddai trafndiaeth yn gysylltiedig gyda'r gwaith adeiladu yn mynd a dod ar hyd y ffordd ystad bresennol. Fodd bynnag, byddai anghyfleustra ar adeg y gwaith adeiladu yn rhywbeth sydd yn codi gydag unrhyw waith adeiladu ac nid oes dim byd allan o'r cyffredin yn hynny o beth. Mae anghyfleustra o'r math yma yn debygol o fod yn un tymor byr ac ni ystyrir y byddai'r bwriad dan sylw yn creu anghyfleustra sylweddol parhaol i breswylwyr yr ystad.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 5.6 Ni ystyrir felly yn sgil yr uchod y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol sylweddol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

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

- 5.7 Nid yw'r bwriad yn gwneud newidiadau i'r fynedfa a byddai digon o lefydd parcio yn parhau o fewn y safle. Nid oes gan yr Uned Drafndiaeth bryderon am y bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

#### **Unrhyw ystyriaethau eraill**

- 5.8 Mae sylwadau Dŵr Cymru yn gofyn am gynnwys amod nad oes dŵr wyneb o unrhyw gynnydd mewn wynebau anhydraidd i gysylltu gyda'r garthffos gyhoeddus. Ni fyddai modd gorfodi amod o'r math yma gan nad yw'n bosibl mesur y gwahaniaeth rhwng y dŵr wyneb presennol a'r hyn a fyddai'n cael ei greu yn dilyn y datblygiad. Mae'r sylwadau hefyd yn cyfeirio at garthffos gyhoeddus yn croesi safle'r cais. O'r cynllun a dderbyniwyd gan Dŵr Cymru mae carthffos gyhoeddus ar dir y cais ond nid yn cael ei effeithio gan y datblygiad dan sylw. Gellir fodd bynnag roddi nodyn ar y caniatâd yn cyfeirio at sylwadau Dŵr Cymru.
- 5.9 Mae'r gwrthwynebiadau wedi nodi fod y tir dan sylw gyda chyfamod arno o ran beth ellir ei adeiladu. Fodd bynnag, nid yw materion yn ymwneud gyda chyfamod yn fater cynllunio a mater preifat rhwng yr unigolion fyddai hyn.
- 5.10 Derbyniwyd cyfeiriad yn y gwrthwynebiadau hefyd y gallai'r eiddo gael ei ddefnyddio i ddefnydd masnachol oherwydd y cynnydd yn ei faint. Fodd bynnag cais ar gyfer ymestyn tŷ annedd presennol sydd gerbron ac nid yw'r bwriad dan sylw yn ymwneud gyda newid defnydd yr eiddo.

#### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Yn sgil yr uchod ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal na'r AHNE a bod dyluniad y bwriad yn dderbyniol. Hefyd ni ystyrir fod oblygiadau o ran diogelwch ffyrdd na mwynderau trigolion cyfagos.

#### **7. Argymhelliad:**

##### **7.1 Caniatáu - amodau**

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol ar cynlluniau.
3. Cytuno llechi to.
4. Waliau allanol i fod o rendr lliw gwyn.

Nodyn – Copi o sylwadau Dŵr Cymr



# **C20/0070/39/DT**

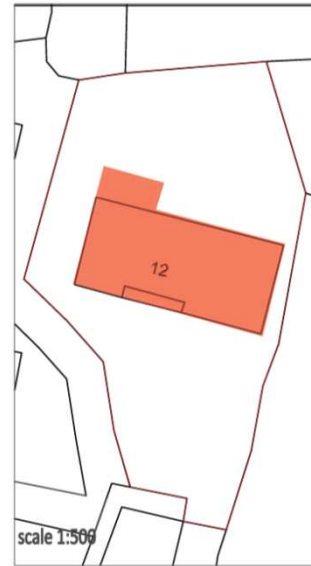
**Estyniad yn cynnwys codi uchder y to /  
Extension including raising height of roof**

**Tŷ Wiggins, 12 Lôn Cernyw, Bwlchtocyn, Pwllheli**



This Plan includes the following Licensed Data: OS MasterMap Block and White  
PDF Location Plan by the Ordnance Survey National Geographic Database and  
incorporating surveyed revision available at the date of production.  
Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of  
Ordnance Survey. This representation of a road, track or path is no evidence of  
a right of way. The representation of features, as here is no evidence of a  
property boundary.  
Survey 010801979

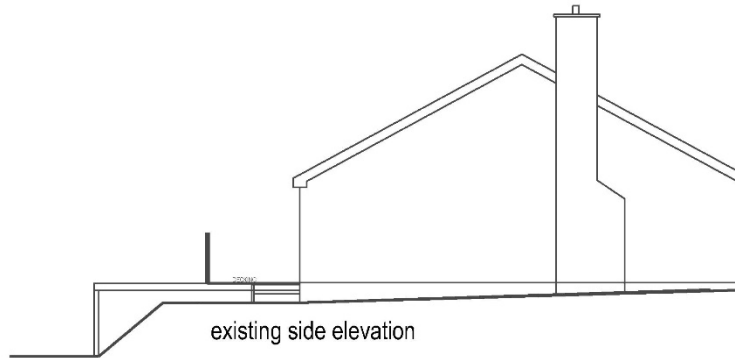
12 Lon Cernyw  
Pwllheli  
LL53 7DH



Tud. 43

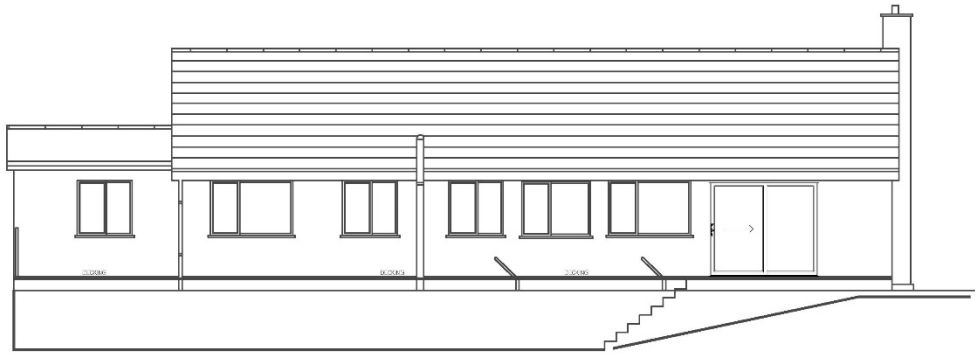


existing front elevation

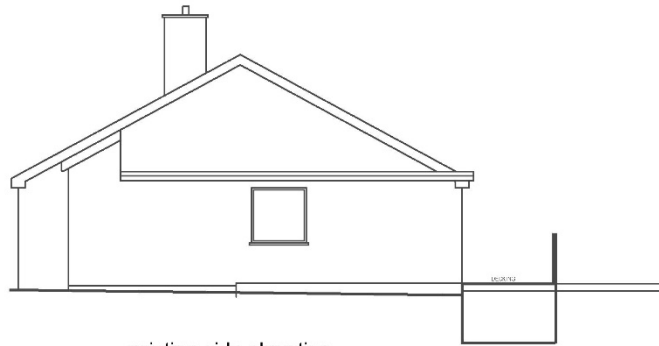


existing side elevation

12 Lon Carnyw Pwllheli Gwynedd LL53 7DH	scale 1:100 @ A3	<small>This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided. Do not scale. Only figured dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on orthographic plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey.</small>	
Drawing No: CB/AO69/001	Revision: A	Date Issue: 27/01/2020	
Existing Elevations		Prepared by: Margaret Owen	



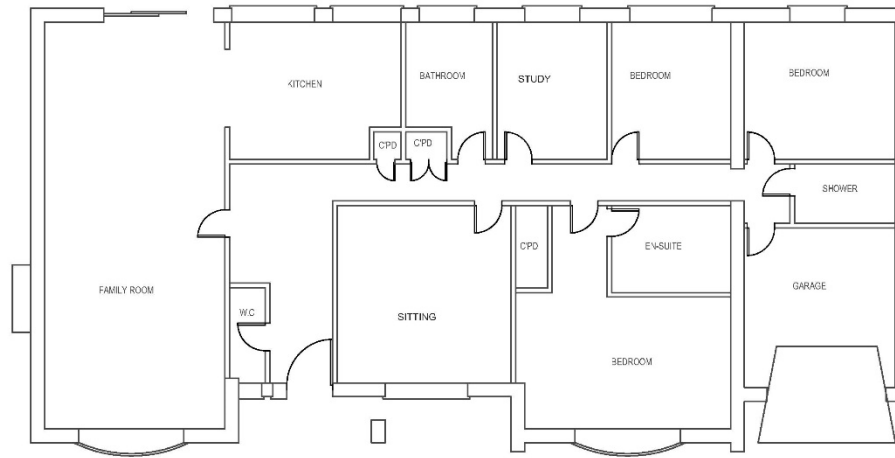
existing rear elevation



existing side elevation

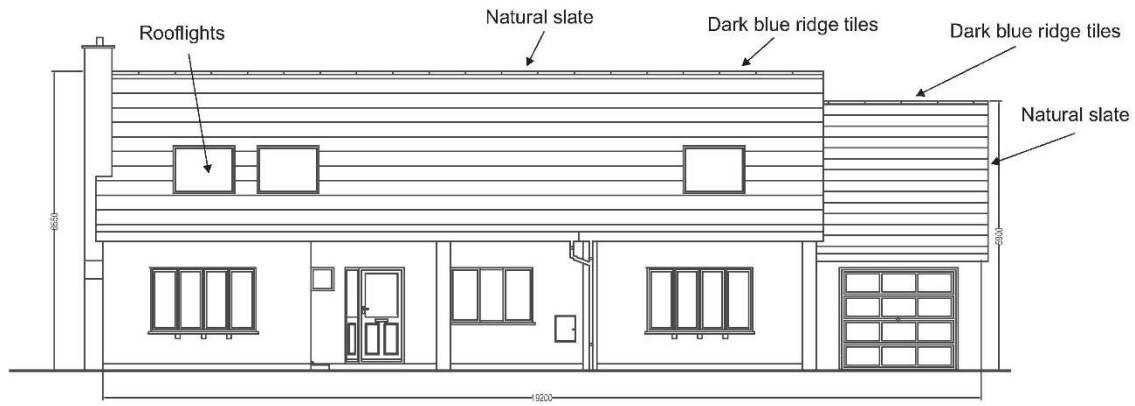
12 Lon Ceryw Pwllheli Gwynedd LL53 7DH	scale 1:100 @ A3		<p>This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided.</p> <p>Do not scale. Only figured dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on orthographic plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey.</p>
Drawing No: SW/AO69/002	Revision: A	Date Issue: 27/01/2020	
Existing Elevations		Prepared by: Margaret Owen	

Tud. 45

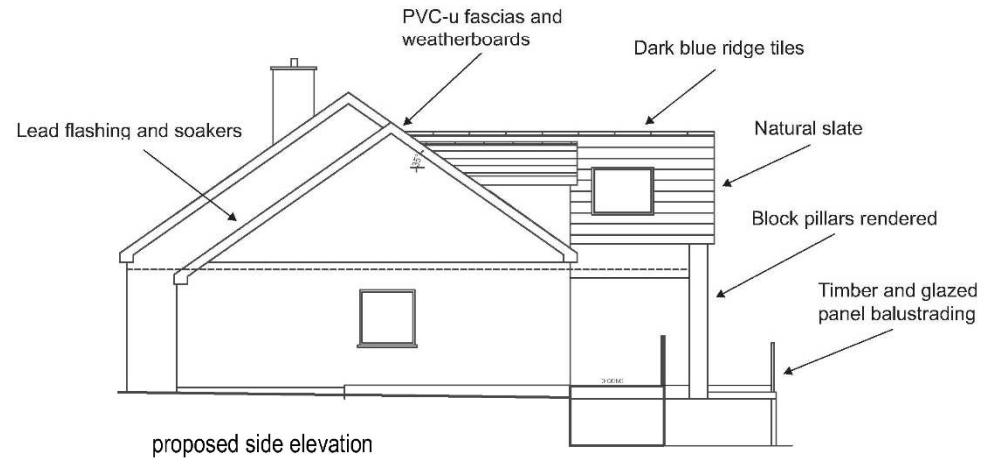


existing ground floor

	scale 1:100 @ A3		<small>This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided. Do not scale. Only figured dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on orthographic plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey.</small>
Drawing No:	CB/AO69/003	Revision:	
Existing Floorplan	A	Date Issue: 27/01/2020 Prepared by: Margaret Owen	

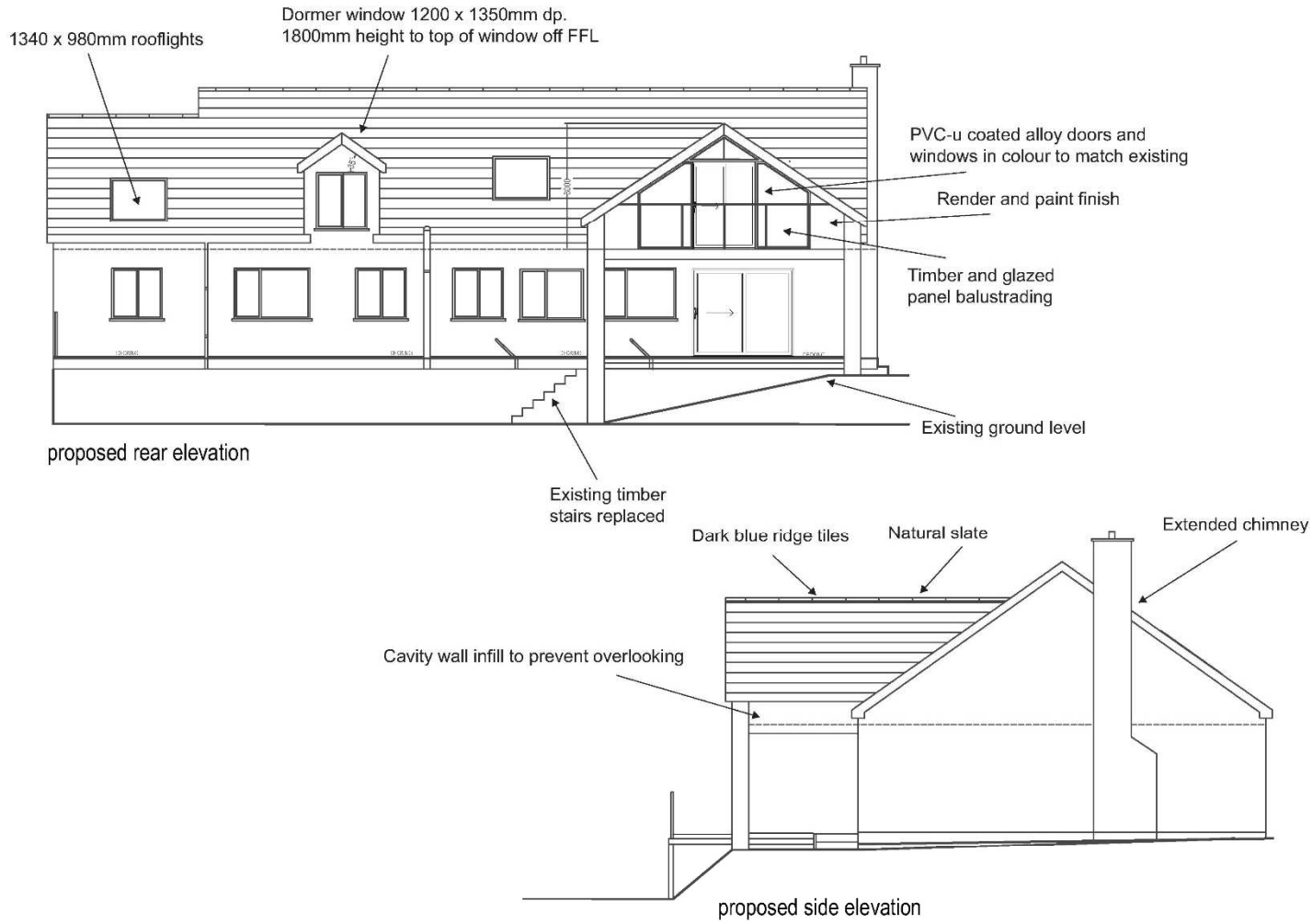


proposed front elevation

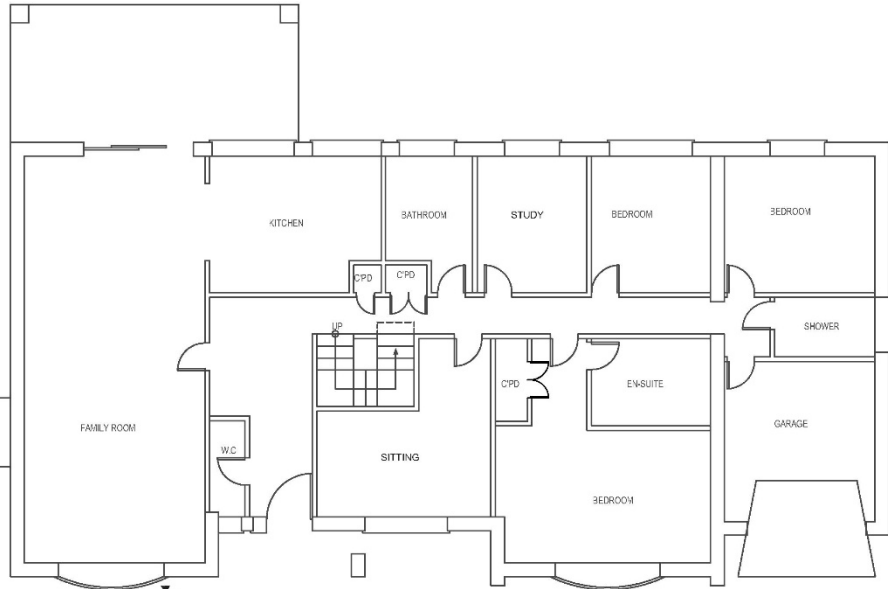


proposed side elevation

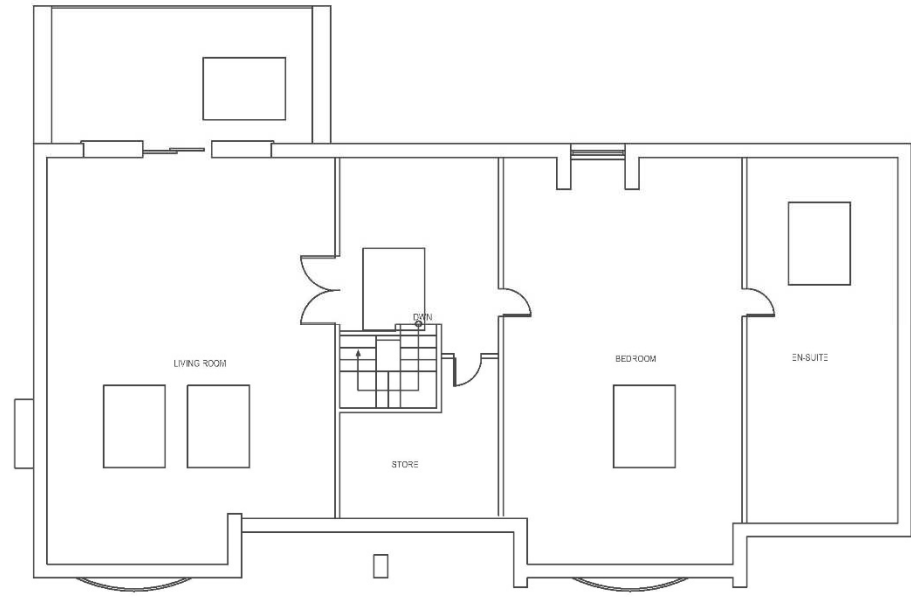
12 Lon Ceryw Pwllheli Gwynedd LL53 7DH	scale 1:100 @ A3	This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided. Do not scale. Only figured dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on orthographic plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey.	
Drawing No: CB/AO69/004	Revision: B	Date Issue: 27/01/2020	
Proposed Elevations		Prepared by: Margaret Owen	



12 Lon Ceryw Pwllhel Gwynedd LL53 7DH	scale 1:100 @ A3		<p>This drawing must be read with and checked against all relevant Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided.</p> <p>Do not scale. Only figured dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on orthographic plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey.</p>
Drawing No: CB/AO69/005	Revision: B	Date Issue: 27/01/2020	
Proposed Elevations		Prepared by: Margaret Owen	



proposed ground floor Existing bay window provides sufficient light to family room



proposed first floor

12 Lon Ceryw Pwllheli Gwynedd LL53 7DH	scale 1:100 @ A3		<p>This drawing must be read with and checked against all relevant: Engineers and Architects drawings and all other specialist information provided. Do not scale. Only figure dimensions to be worked to. Any discrepancies are to be reported as proposals may be based on enlargements of plans and estimations of existing site features and may need to be verified by survey.</p>
Drawing No: CB/A069/006	Revision: A	Date issue: 04/11/2019	
Proposed Floorplan		Prepared by: Margaret Owen	



Tud. 49



Tud. 50



Tud. 51



Tud. 52



# Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/11/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 3**

**Cais Rhif: C20/0350/42/DT**

**Dyddiad 01-05-2020**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Deiliad Ty**

**Cymuned: Nefyn**

**Ward: Nefyn**

**Bwriad: Adeiladu modurdy ac ymestyn cwrtil**

**Lleoliad: Fferm Cae Rhug Ffordd Dewi Sant, Nefyn, Pwllheli,  
Gwynedd, LL53 6EG**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais yw hwn i adeiladu modurdy ac ymestyn cwrtil. Byddai'r adeilad newydd yn cynnwys modurdy tri bae ar y llawr daear ac ar y llawr cyntaf bwriedir cael storfa gyda mynediad iddo trwy risiau allanol. Byddai'r modurdy yn mesur oddeutu 12 metr wrth 7 metr a gydag uchder o ryw 5.9 metr i'r brig. Byddai'r modurdy gyda tho brig llechi a fyddai'n cynnwys cyfanswm o 6 ffenestr to (3 ar yr edrychiad dwyreiniol a 3 ar yr edrychiad gorllewinol). Byddai'r waliau allanol yn gyfuniad o wyneb carreg a byrddau derw. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys ymestyn cwrtil yr eiddo. Bwriedir ymestyn y cwrtil i dir sydd i'r dwyrain o'r tŷ annedd presennol a byddai'r ymestyniad cwrtil yma yn mesur oddeutu 18 metr wrth 26 metr.
- 1.2 Cyflwynwyd y cais gan ddefnyddio ffurflen gais deiliaid tŷ a gan dalu'r ffi am gais o'r math yma. Wrth ymdrin gyda'r cais derbyniwyd gwybodaeth bellach gan yr asiant ynglŷn â defnydd y modurdy. Nodir yn y wybodaeth yma fod yr ymgeisydd yn adeiladwr lleol sy'n cyflogi o gwmpas 10 o bobl yn uniongyrchol neu trwy is-contract. Mae'r busnes wedi tyfu a ffynnu dros y blynyddoedd ac mae angen wedi codi i gael adeilad safonol a diogel gyda digon o le i swyddfa er mwyn cwblhau'r gwaith gweinyddol yn lle'r adeilad fframwaith pren presennol sy'n dirywio ac nad yw'n ateb pwrpas yr ymgeisydd erbyn heddiw. Nodir fod yr ymgeisydd gyda phryder am ei offer gwaith sylfaenol ac angen lle pwrpasol i gadw nifer o drelars, micsars sment, sgaffaldiau, cerbydau a mwy o dan y fframwaith newydd. Byddai'r lle uwchben y modurdy yn cael ei ddefnyddio i gadw offer a deunyddiau yn saff gyda swyddfa i gwblhau'r gwaith gweinyddol a chadw cynlluniau adeiladu yn ddiogel.
- 1.3 Lleolir yr eiddo yng nghefn gwlad yn ardal Nefyn ac oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ceir mynediad i'r safle ar hyd trac sydd gyda mynediad i ffordd ddosbarth 2. Mae rhan o'r trac yma yn lwybr cyhoeddus. Ceir rhai tai gwasgaredig yn y cyffiniau ac mae mynwent oddeutu 30 metr i'r gorllewin.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

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

TRA 2 – Safonau Parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

CYF 6 Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/ diwydiant

PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol

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.

#### 2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

NCT 12: Dylunio

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

3.1 C07D/0290/42/LL - Estyniad deulawr i ochr tŷ annedd - Caniatáu 30 Tachwedd 2011

3.2 2/22/415 – Trosi adeilad allanol yn dŷ unllawr – Caniatáu 15 Tachwedd 1988

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

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthod.

Uned Drafnidiaeth: Dim argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Dŵr Cymru: Nodi nad yw pob carthffos / draen wedi eu dangos ar eu cofnodion.

Uned Bioamrywiaeth: Dim pryderon bioamrywiaeth.

Uned Hawliau Tramwy: Heb eu derbyn.

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

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

##### **Egwyddor y datblygiad**

5.1 Mae'r cais wedi ei gyflwyno fel cais deiliaid tŷ ar gyfer codi modurdy ac ymestyn cwrttil y tŷ annedd. Wrth ymdrin gyda'r cais daeth i'r amlwg mai angen modurdy mae'r ymgeisydd ar gyfer storio offer a chyfarpar yn gysylltiedig gyda'i fusnes fel adeiladwr ynghyd a chael swyddfa ar gyfer y fenter honno. Cysylltwyd gyda'r ymgeisydd yn dilyn derbyn y wybodaeth yma yn amlygu'r ffaith na dderbyniwyd cais cynllunio ar gyfer adeiladu'r modurdy presennol ar y tir ond fod lluniau awyr yn dangos yr adeiladwyd y modurdy rhywben rhwng 2006 a 2009 ond fod

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

ychwanegiad wedi cael ei wneud i'r modurdy rhywbryd rhwng 2014 a'r presennol. Hefyd nodwyd fod y wybodaeth oedd wedi ei gyflwyno yn datgan fod angen y modurdy arfaethedig yn gysylltiedig â chyfleuster storio a swyddfa yn gysylltiedig gyda'r busnes fel adeiladwr ac nad oedd caniatâd cynllunio yn ei le i ddefnyddio'r safle fel iard adeiladwr a bod y cais presennol wedi ei gyflwyno fel un deiliaid tŷ ac nid ar gyfer defnydd busnes. Cyfeiriwyd hefyd os mai defnydd busnes oedd ei angen y dylai hynny gael ei leoli ar ystâd ddiwydiannol ac nid ar safle o'r math yma yng nghefn gwlad. Cysylltwyd gyda'r ymgeisydd a'r asiant am yr uchod trwy e-bost ar 25 Medi 2020 ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma nid oedd ymateb wedi ei dderbyn i'r pwyntiau a godwyd.

- 5.2 Mae'r bwriad yn cynnwys codi modurdy ar safle y tu allan i gwrtil tŷ'r ymgeisydd a thu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffinnir gan CDLI. Mae polisi PCYFF 1 yn datgan, tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael ei gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisiau penodol yn y Cynllun neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Tra derbynnir fod adeiladau a ddefnyddir at ddefnydd atodol i dŷ annedd yn gallu bod yn dderbyniol ar safleoedd yng nghefn gwlad mae'n amlwg nad dyna yw'r achos yn y bwriad dan sylw ac y bwriedir defnyddio'r modurdy yn gysylltiedig gyda busnes adeiladwr. Rhaid felly, asesu egwyddor y datblygiad yn unol ag anghenion polisi PCYFF 1.
- 5.3 Datgan eglurhad i bolisi PCYFF 1 y cafodd ffiniau datblygu eu hadnabod ar gyfer pob math o anheddle yn y Cynllun ar wahân i glystyrau. Noder polisi PCYFF 1 bod ffiniau datblygu ymysg pethau eraill yn gwahardd datblygiad amhriodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad a cheir arweiniad pendant ac eglurder o ran lle gellir cefnogi eithriadau, e.e. polisi eithrio gwledig, adnabod llefydd lle gellid cymeradwyo datblygiadau a hyrwyddo defnydd effeithiol a phriodol o dir ac adeiladau. Ystyrir felly bod gweddill ardal y Cynllun yn destun mwy o reolaeth ac yn cael ei gyfyngu gan fwyaf i ddatblygiadau sydd angen lleoliad yng nghefn gwlad neu sy'n cwrdd â galw gwledig lleol, yn cefnogi arallgyfeirio gwledig neu gynaliadwyedd cefn gwlad.
- 5.4 Parthed gwarchod cefn gwlad, gellir cydnabod bod angen rhai mathau o ddatblygiadau os ydi lleoliad y bwriad yn hanfodol e.e. siediau amaethyddol ac yn cyfarch anghenion cymdeithasol, economaidd neu amgylcheddol yr ardal. Er byddai adeiladu modurdy ar gyfer storio yn gysylltiedig gyda'r busnes fel adeiladwr yn hwylus i'r ymgeisydd, ni ystyrir fod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol am y defnydd tir penodol yma. Ni ystyrir felly bod y bwriad yn cyfarfod amcanion polisi PCYFF 1 CDLI.
- 5.5 Er y cyflwynwyd y cais fel un ar gyfer deiliaid tŷ mae'n amlwg o'r wybodaeth sydd wedi ei roi gan yr asiant mai defnydd busnes a fwriedir o'r adeilad ac felly ystyrir y dylid crybwyll cynnwys Polisi CYF 6 o'r CDLI wrth ystyried y cais dan sylw. Mae polisi CYF 6 yn gefnogol i gynigion ar gyfer ail ddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes neu addasu uned breswyl er mwyn caniatáu gweithio o gartref neu unedau newydd ar gyfer defnydd diwydiant neu fusnes os gellir cwrdd â meini prawf penodol. Mae'r bwriad yn golygu codi modurdy sylweddol ar gyfer storio a swyddfa yn gysylltiedig gyda busnes adeiladwr a thrwy hynny mae'n ymddangos y byddai'r bwriad yn sefydlu defnydd busnes / diwydiannol ar y safle ble ceir tai annedd gerllaw. Oherwydd natur y defnydd ac effaith hynny ar ddefnyddiau presennol a geir gerllaw teimlir na fyddai'r bwriad yn cwrdd gyda gofynion meini prawf 1 a 2 o Bolisi CYF 6.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

### **Mwynderau gweledol**

- 5.6 Noder bod polisi PCYFF 3 ymysg pethau eraill yn datgan y caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol cyn belled a bod y bwriad yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad 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, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r drefwedd hanesyddol a diwylliannol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â phrif neilenni neu gefnau.
- 5.7 Er mae'r polisi yn caniatáu estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, nid yw'r bwriad yma yn ffurfio estyniad i unrhyw adeilad na defnydd tir penodol. Mae safle'r modurdy wedi ei leoli y tu allan i'r hyn a fyddai'n cael ei ystyried yn gwrtil preswyl y tŷ annedd. Mae wedi ei leoli ar ddarn o dir i'r gogledd orllewin o'r tŷ annedd a byddai oddeutu 20 medr rhwng y modurdy arfaethedig a'r tŷ. Yn ychwanegol mae trac sydd hefyd yn gweithredu fel llwybr cyhoeddus yn gwahanu safle'r modurdy oddi wrth y tŷ annedd a'i gwrtil a cheir mynediad arwahan o'r trac yma i safle'r modurdy. Mae'r safle ar gyfer y modurdy felly yn gwbl arwahan ac yn ddatgymalog o'r tŷ annedd. Sylweddolir fod adeiladau presennol (diganiatad) ar safle'r cais ond mae'r adeiladau yma yn rhai eithaf di-nod, yn gymharol isel o ran uchder ac o orffeniad pren ac i raddau yn ymdebygu i ryw fath o adeilad amaethyddol / stablau.
- 5.8 Byddai graddfa a maint yr adeilad yn sylweddol. Byddai'r adeilad arfaethedig ar ffurf petryal ac yn cynnwys 3 bae ar y llawr daear ac yna lle storio ar lefel llawr cyntaf o fewn gwagle'r to. Mae'r adeilad yn mesur oddeutu 12 medr wrth 7 medr a gydag uchder i'r brig o tua 5.9 medr. Mae'r arwynebedd llawr daear felly yn rhyw 84 medr sgwâr gydag arwynebedd llawr yng ngwagle'r to o ryw 42 medr sgwâr. Mae cyfanswm yr arwynebedd llawr felly yn rhyw 126 medr sgwâr sydd yn fodurdy sylweddol ei faint. O ran ei osodiad byddai'r modurdy arfaethedig wedi ei leoli gryn bellter o'r tŷ annedd ac yn ymddangos yn ffisegol arwahan iddo, ac yn sgil hyn, yn nhermau ei raddfa a'i leoliad ni fyddai'n ymddangos yn israddol. Tra gellir dadlau fod yr edrychiad a'r deunyddiau yn sympathetig, mae graddfa'r modurdy arfaethedig a'i radd o wahaniad ffisegol mewn perthynas i'r annedd yn weledol anghymesur. Felly, oherwydd ei osodiad, ei faint sylweddol, ei fas, graddfa a dyluniad ni ystyrir fod y bwriad yn is-wasanaethol i'r prif dŷ ac oherwydd hyn byddai'n nodwedd anghydnaws ac anghydweddol. Ymhellach oherwydd dyluniad a swmp yr adeilad ystyrir y byddai'r datblygiad yn weledol yn gyfystyr ac adeiladu tŷ yng nghefn gwlad. Oherwydd hyn rhaid i'r bwriad presennol gael ei ystyried yn ei gyd-destun fel codi adeilad domestig y tu allan i gwrtil preswyl yr eiddo a ble nad oes cyfiawnhad wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol dros leoli'r modurdy ar y tir yma. Hyd yn oed petai'r modurdy yn cael ei ddefnyddio at ddefnydd atodol i'r tŷ, gan gofio mai fel cais deiliaid tŷ y cyflwynwyd y cais, oherwydd natur yr adeilad a'i ddefnydd byddai'r bwriad yn gyfystyr ac ymestyniad sylweddol i gwrtil preswyl yr eiddo a ble nad oes caniatad cynllunio wedi ei geisio am ymestyn y cwrtil i'r rhan yma o'r tir. Yn ychwanegol bwriedir ymestyn cwrtil yr eiddo i ddarn o dir i'r dwyrain o'r tŷ annedd ac mae hwnnw yn ei hun hefyd yn ymestyniad sylweddol o ryw 18 medr wrth 26 medr. Gyda'i gilydd byddai'r bwriad yn arwain at ddomestigeiddio ardal eang o dir y tu allan i gwrtil preswyl presennol y tŷ gyda'r taclau preswyl ychwanegol byddai hynny yn ei ddenu. Yn sgil yr uchod ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 3 CDLL.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.9 Ceir rhai tai annedd gwasgaredig yng nghyffiniau'r safle. Cyflwynwyd y cais fel un deiliaid tŷ ac fel modurdy domestig ac ymestyn cwrtil y tŷ ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Fodd bynnag yn yr achos yma rhaid bod yn ystyriol o'r ffaith y nodwyd fel gwybodaeth ar y cais fod angen y modurdy yn gysylltiedig gyda defnydd storio a swyddfa i adeiladwr. Nid oes caniatad cynllunio i weithredu storfa / swyddfa adeiladwr o'r safle. Byddai gan ddefnydd o'r fath y potensial i amharu ar fwynderau deiliaid tai cyfagos ar sail mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn ac ati ac yn sgil hynny gyda'r potensial i gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir y byddai'r bwriad i godi modurdy ar gyfer defnydd fel storfa / swyddfa adeiladwr yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac felly fod y bwriad fel y cyflwynwyd yn groes i ofynion maenprawf 7 o Bolisi PCYFF 2 CDLL.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.10 Ceir mynediad i'r safle ar hyd trac sydd gyda mynediad i ffordd ddosbarth 2. Nid oedd gan yr Uned Drafndiaeth bryderon am y bwriad. O ran diogelwch ffyrdd ni ystyrir y byddai bwriad i adeiladu modurdy domestig ac ymestyn cwrtil yn amharu dim mwy ar ddiogelwch ffyrdd na'r sefyllfa bresennol o ran defnydd o'r eiddo. Fodd bynnag byddai creu iard adeiladwr gyda'r potensial o gynyddu traffig sy'n defnyddio'r trac. Fodd bynnag, byddai gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno cais llawn ar gyfer defnyddio'r safle fel iard adeiladwr a byddai materion ffyrdd yn deillio o'r fath ddefnydd yn gallu cael ystyriaeth lawn y pryd hynny. O ran y cais deiliaid tŷ sydd wedi ei gyflwyno ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o ran diogelwch ffyrdd a'i fod yn dderbyniol o ran polisiâu TRA 2 a TRA 4 CDLL.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.11 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt unrhyw bryderon Bioamrywiaeth am y bwriad. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth ac ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran polisi AMG 5 CDLL.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu modurdy fyddai'n cael ei defnyddio fel storfa a swyddfa adeiladwr ac ni ystyrir fod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol ar ei gyfer. Yn ychwanegol byddai adeiladu modurdy ar y safle dan sylw yn creu datblygiad datgymalog na fyddai o ran ei osodiad, maint, mas, graddfa na dyluniad yn ymddangos yn israddol i'r tŷ annedd. Yn ychwanegol byddai rhannau sylweddol o dir yn cael eu domestigeiddio er adeiladu'r modurdy a hefyd drwy newid defnydd rhan arall o dir i greu cwrtil ychwanegol. Byddai defnyddio'r modurdy fel storfa / swyddfa adeiladwr gyda'r potensial i gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol o ran mwy o weithgareddau, aflonyddwch a sŵn. Wedi ystyried y cyfan o'r materion uchod ni ystyrir gellir cefnogi'r bwriad.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **7. Argymhelliad:**

### **7.1 Gwrthod – rhesymau**

1. Ni ystyrir bod codi adeilad i'w ddefnyddio fel storfa a swyddfa adeiladwr yng nghefn gwlad, y tu allan i unrhyw ffin datblygu yn hanfodol. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi PCYFF 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
2. Bwriedir adeiladu'r modurdy arfaethedig ar ddarn o dir y tu allan i gwrtil preswyl y tŷ annedd ac o ran ei osodiad a'i leoliad byddai'r bwriad yn creu datblygiad datgymalog na fyddai'n ymddangos yn israddol i'r prif dŷ o ran ei osodiad, ei faint sylweddol, ei fas, ei raddfa na'i ddyluniad. Yn ychwanegol byddai'r bwriad yn arwain at ddomestigeiddio ardal eang o dir y tu allan i gwrtil preswyl presennol y tŷ er adeiladu'r modurdy a hefyd fel rhan o'r bwriad i ehangu'r cwrtil. Ystyrir y byddai'r bwriad felly yn creu nodwedd anghydnavs ac anghydweddol o fewn tirwedd cefn gwlad a bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
3. Byddai defnydd o'r modurdy fel storfa a swyddfa adeiladwr gyda'r potensial i gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol o ran mwy o weithgareddau, aflonyddwch a sŵn ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i faenprawf 7 o Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

# **C20/0350/42/DT**

**Adeiladu modurdy ac ymestyn cwrtil /  
Construction of garage and extension of curtilage**

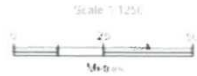
**Fferm Cae Rhug Ffordd Dewi Sant, Nefyn, Pwllheli,**



Map data is derived from a combination of the Ordnance Survey and the US National Geographic Survey. The Ordnance Survey is the official national mapping agency for Great Britain.

The information is provided as a guide only and is not intended to be used as a legal document.

The information is provided as a guide only and is not intended to be used as a legal document.



Map data is derived from a combination of the Ordnance Survey and the US National Geographic Survey. The Ordnance Survey is the official national mapping agency for Great Britain.

## Fferm Cae Rhug, Nefyn

Location plan

**Ty - Newydd** cyf. Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Cricieth, LL52 0BT  
Tel: 0770 925 8926  
eboost: gwyn@ty-newydd.com  
www.ty-newydd.com

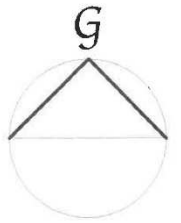
Dylunio a rheolaeth project  
Design & project management

1672/ 01

1:1250

27-04-2020

Tud. 62

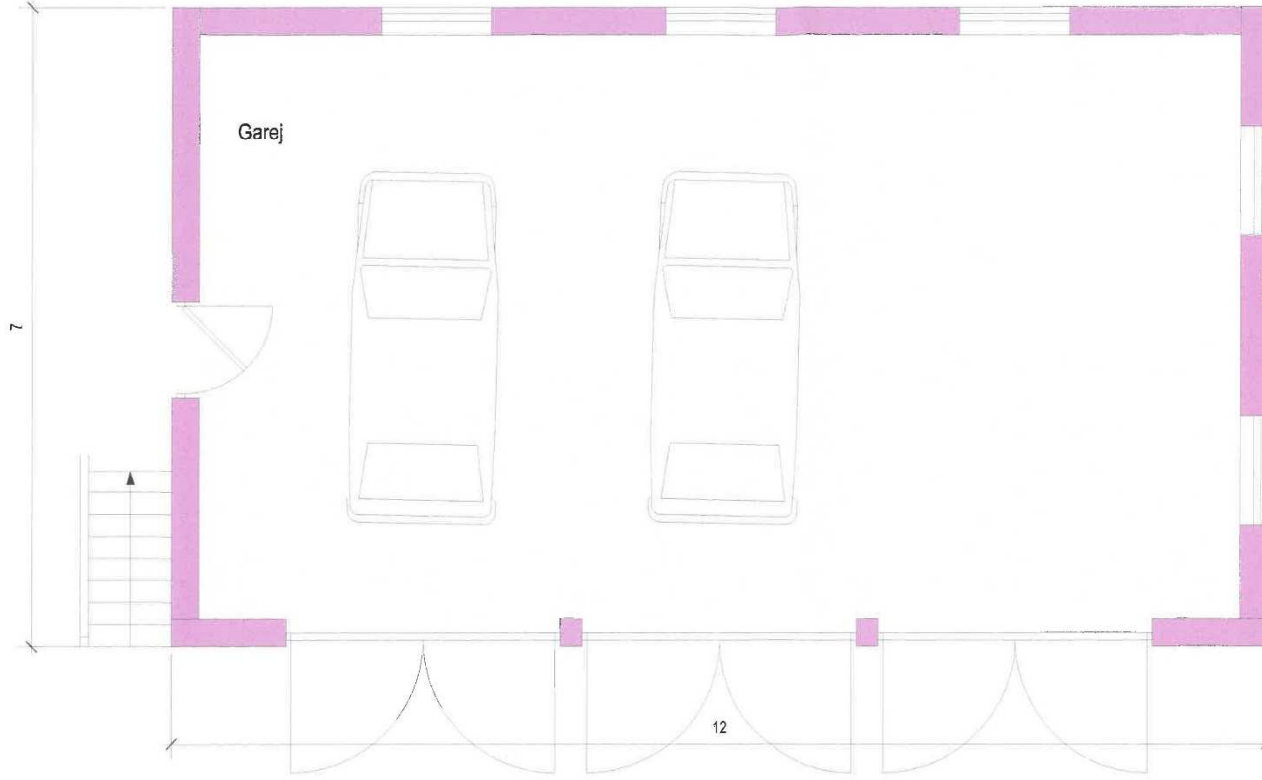


Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Cricieth, LL52 0BT  
 Tel: 0770 925 8926  
 ebost: gwyn@ty-newydd.com  
 www.ty-newydd.com

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

**Fferm Cae Rhug, Nefyn**  
 Site plan (proposed)

1672/ 02  
 1:200  
 27-04-2020



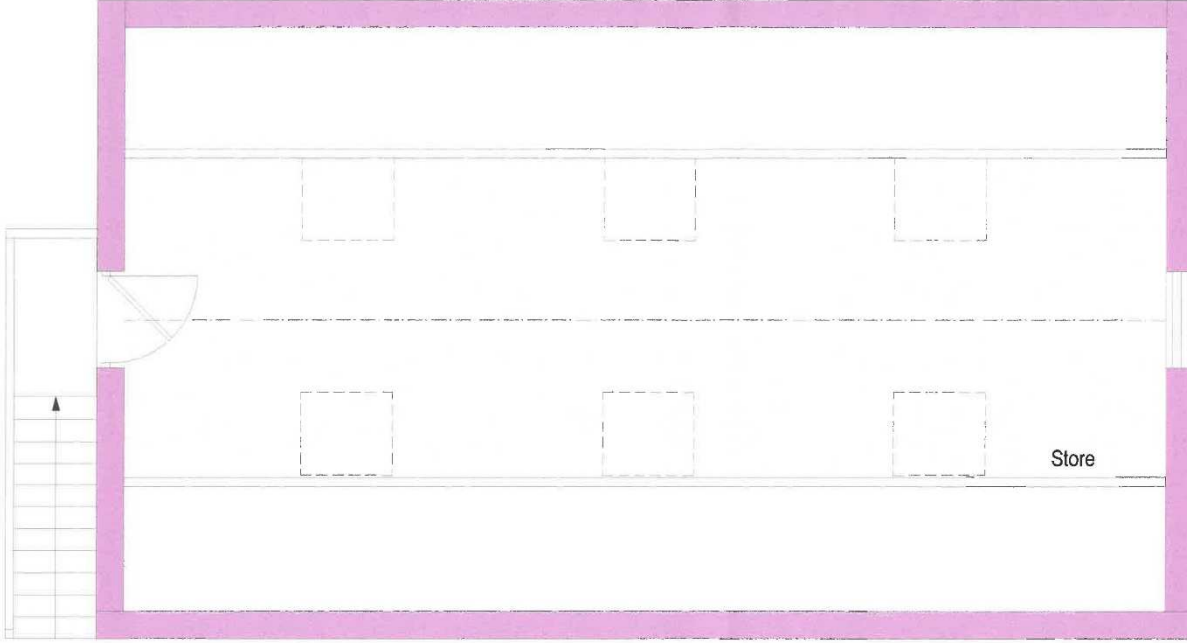
**Fferm Cae Rhug, Nefyn**  
ground floor (proposed)

**Ty - Newydd cyf.**, Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Cricieth, LL52 0BT  
Tel: 0770 925 8926  
eboost: gwyn@ty-newydd.com  
www.ty-newydd.com

Dylunio a rheolaeth project  
Design & project management

1672/ 03

1:50  
27-04-2020



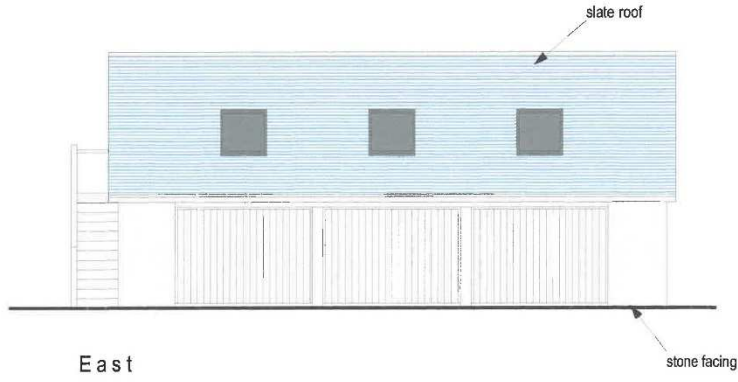
**Fferm Cae Rhug, Nefyn**  
First floor (proposed)

**Ty - Newydd** cyf.  
Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Cricieth, LL52 0BT  
Tel: 0770 925 8926  
eboost: gwyn@ty-newydd.com  
www.ty-newydd.com

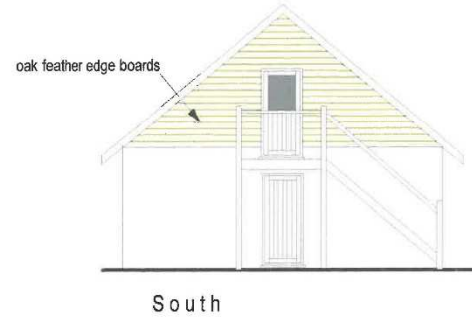
Dylunio a rheolaeth project  
Design & project management

**1672/04**  
1:50  
27-04-2020

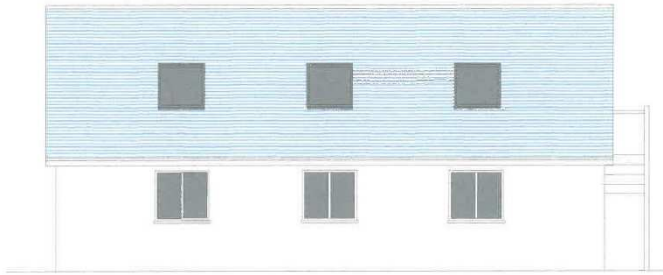




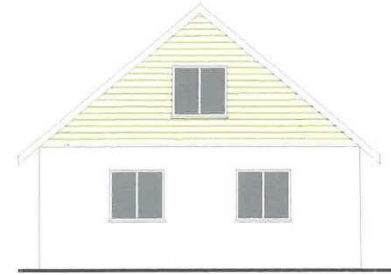
East



South



West



North



### Fferm Cae Rhug, Nefyn

elevations (proposed)

**Ty - Newydd** cyf .  
Cefn Bryn, 24 Stryd Fawr, Cricieth, LL52 0BT  
Tel: 0770 925 8928  
ebost: gwyn@ty-newydd.com  
www.ty-newydd.com  
Dylunio a rheolaeth project  
Design & project management

1672/ 05

1:100

27-04-2020

Tud. 66



Tud. 67





Tud. 69



Tud. 70



Tud. 71



# Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/11/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C20/0623/19/AC**

**Dyddiad 21-08-2020**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Dileu/Diwygio Amod**

**Cymuned: Bontnewydd**

**Ward: Bontnewydd**

**Bwriad: Cais i newid amodau 2 a 21 o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL er mwyn symud plot 14 a 29 a symud modurdy plot 17, lleihau lefel slab plotiau 18 a 26 a tynnu rhan o'r llwybr troed i'r 'hammerhead'/ Application to vary conditions 2 and 21 of planning permission C19/0014/19/LL in order to reposition plots 14 and 29 and reposition garage of plot 17, reduce slab level of plots 18 and 26 and remove part of footpath to the hammerhead**

**Lleoliad: Tir Ger / Land At Lon Cefnwerthyd, Bontnewydd, Gwynedd, LL55 2UD**

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



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais sydd gerbron ar gyfer newid amodau 2 a 21 o ganiatâd cynllunio C19/0014/19/LL ar gyfer symud plot 14 a 29 a symud modurdy plot 17, lleihau lefel slab plotiau 18 a 26 a tynnu rhan o'r llwybr troed i'r 'hammerhead'.
- 1.2 Mae'r caniatâd cynllunio gwreiddiol C19/0014/19/LL ar gyfer codi 29 uned byw ynghyd â chreu mynedfa gerbydol newydd, lle cynnau parcio, gwaith tirlunio a chreu ardal gyhoeddus agored.
- 1.3 Mae'r safle presennol yn dir amaethyddol gyda thiroedd amaethyddol pellach yn ymestyn tu hwnt i ffin orllewinol y safle gyda thai preswyl yn gyfochrog a'r ffin ogleddol ac ymhellach i gyfeiriad y dwyrain a'r de. Mae ffordd gyhoeddus dosbarth 3 (Lôn Llanfaglan) yn ymylu gyda ffin ddeheuol y safle tra bod ffordd ddi-ddosbarth (Lôn Cefnwerthyd) yn gyfochrog â'r ffin ddwyreiniol. Yn cyd-redeg gyda'r ffordd gyhoeddus i'r de o'r safle mae'r Afon Beuno sydd yn rhedeg i mewn i afon Gwyrfaï sydd ymhellach i ffwrdd i gyfeiriad y gorllewin.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Bontnewydd ac wedi ei ddynodi yn benodol fel safle ar gyfer codi tai newydd yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Mae pentref Bontnewydd wedi ei gydnabod fel pentref gwasanaeth yn y CDLL sy'n golygu fod ganddo rôl strategol i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy ddynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas.
- 1.5 Er eglurdeb, roedd y cynnig gwreiddiol yn darparu'r canlynol, ac mae hyn yn parhau:
- 6 fflat 2 ystafell wely fforddiadwy
  - 3 tŷ 3 ystafell wely fforddiadwy
  - 6 tŷ 3 ystafell wely
  - 8 tŷ 3 ystafell wely
  - 6 tŷ 4 ystafell wely
- 1.6 Mae'r bwriad gerbron yn benodol ar gyfer y newidiadau isod, ac mae gweddill y datblygiad yn unol â'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu o dan C19/0014/19/LL:
- Symud plot 14 1m yn agosach i blot 15 er mwyn gallu cadw'r gwrych sydd wedi ei leoli ar ffin y safle.
  - Symud plot 29 i ffwrdd o ymyl y ffin er mwyn galluogi mynedfa ar gyfer biniau i gefn yr eiddo.
  - Symud modurdy plot 17 oherwydd lleoliad y prif pibell nwy o ganlyniad i'w ail-leoli mewn cyswllt a'r datblygiad.
  - Tynnu llwybr troed o'r 'hammerhead' yn dilyn trafodaethau gyda Uned Drafnidiaeth y Cyngor.
  - Lleihau lefel slab plotiau 18 (300mm) a 26 (350mm) oherwydd dyluniad y gwaith allanol a'r angen am waliau cynnal.
- 1.7 Nodir fod angen asesu'r wybodaeth sy'n ymwneud yn uniongyrchol gyda'r newidiadau a nodir uchod gyda'r wybodaeth sydd eisoes wedi ei gyflwyno fel rhan o gais C19/0014/19/LL.
- 1.8 Nodir hefyd fod cais ar gyfer newid di-faterol ar gyfer y newidiadau gerbron wedi ei gyflwyno o dan gyfeirnod C20/0198/19/DA ac wedi ei wrthod oherwydd fod symud plot 14 yn debygol o gael effaith ar eiddo cyfagos sydd angen ei asesu fel rhan o gais ffurfiol. Nodir fod gweddill y newidiadau yn ddi-faterol ac yn destun y cais yma o ran hwylustod delio gyda'r holl faterion gyda'i gilydd.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **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**

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effaith newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 16: Darpariaeth tai

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 3: Tai mewn pentrefi gwasanaeth

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai Fforddiadwy

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

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

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

Yn ogystal â'r uchod, credir fod y canlynol hefyd yn berthnasol:

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Tai fforddiadwy

CCA: Ymrwymadau cynllunio

CCA: Llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

CCA: Cymysgedd tai

CCA: Datblygiad tai a darpariaeth addysgol

CCA: Cynllunio a'r iaith Gymraeg

CCA: Canllaw dylunio

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 10 2018

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Tai fforddiadwy

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 12: Dylunio

NCT 15: Datblygu a pherygl llifogydd

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

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

C08A/0287/19/LL - CODI 26 ANNEDD NEWYDD, CREU MYNEDFA A MAES CHWARAE  
– CANIATAU – 30.11.2009

C19/0014/19/LL - Cais llawn i godi 29 uned preswyl ynghyd a thirlunio, parcio, creu mynedfa  
newydd ag ardal cyhoeddus agored – CANIATAU – 10.07.2019

C19/0923/19/HY - Cais i godi arwyddion heb eu goleuo ynghyd a chodi 2 bolyn i arddangos  
baneri – CANIATAU – 11.11.2019

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

C19/0994/19/AC - Cais i ryddhau amodau 3,4,5,14,20 o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL yn ymwneud a deunyddiau, cynllun adeiladu, tai fforddiadwy a rheoli rhywogaethau ymwithiol – CANIATAU – 09.01.2020

C19/1082/19/RA - Cais i ryddhau amodau 17, 18, 19 o ganiatâd cynllunio C19/0014/19/LL yn ymwneud a tynnu / ail blannu gwrych a materion archaeolegol - CANIATAU - 20.12.2019

C20/0198/19/DA - Cais diwygiad di-faterol ar gyfer ail-osod plotiau rhif 14 a 29, newid gosodiad modurdy plit 17, lleihau lefel slab plotiau 18 ac 26 a dileu'r llwybr troed oddi ar un ochr o'r 'hammerhead' o'r hyn a ganiateir o dan C19/0014/19/LL – GWRTHOD – 15.04.2020

C20/0226/19/RA - Cais i rhyddhau amod 6 o ganiatâd cynllunio C19/0014/19/LL yn ymwneud a tirweddu - CANIATAU -07.05.2020

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor

Cymuned/Tref: Disgwyl ymateb

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriau at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Disgwyl ymateb

Dŵr Cymru: Disgwyl ymateb

Nwy : Disgwyl ymateb

Uned Llwybrau: Does yna ddim llwybr cyhoeddus cyfagos ac felly does gennym ddim sylwadau i wneud ar y cais yma. Tybed a Gareth Roberts ti angen cysylltu efo parthed y newid i'r "llwybr" sef palmant? Ar yr ystâd newydd.

Uned Draenio Tir Cyngor Gwynedd (YGC): Wedi cymharu â'r manylion a gymeradwyd eisoes o dan gais blaenorol nid yw ein uned o'r farn y byddai'r newidiadau o dan sylw yn effeithio materion draenio tir na risg llifogydd.

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 100m<sup>2</sup> 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.

Os byddai angen caniatâd cynllunio o'r newydd ar gyfer yr amrywiad arfaethedig, mae'n bosib y bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo SUDS i'w gymeradwyo. Mae'r

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

manyllion draenio sydd wedi eu cytuno yn flaenorol yn cydfynd a egwyddorion draenio cynaliadwy, serch hynny nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol.

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

- Byddai symud plot 14 yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd yr eiddo union gerllaw.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle yma eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio o dan C19/0014/19/LL, ac nid yw'r newidiadau i'r bwriad gerbron yn cael unrhyw effaith ar leoliad, cyfanswm nifer, y canran o dai fforddiadwy, cymysgedd tai na chynllun cyffredinol y safle ac felly ystyrir fod y bwriad yn parhau i gydymffurfio gyda gofynion polisïau PS 16, PS 17, PCYFF 1, TAI 3 a TAI 15 o'r CDLL fel a gadarnheir yn y cais blaenorol.

### Mwynderau gweledol

- 5.2 Mae cynllun cyffredinol y safle eisoes wedi ei ganiatáu o dan gyfeirnod C19/0014/19/LL ac nid yw'r cynllun cyffredinol yma, na dyluniad uniongyrchol na gorffeniad y tai yn newid o ganlyniad i'r cais gerbron. Nodir fod tai ar blotiau 14 a 29 yn symud ychydig o fewn cyffiniau eu plotiau ac fod bwriad i symud modurdy plot rhif 17 (eto o fewn cyffiniau eu blot), lleihau lefel slab plotiau 18 a 26 a dileu rhan o'r llwybr troed i'r 'hammerhead'. Ni ystyrir y byddai'r newidiadau penodol yma yn cael effaith sylweddol gwahanol weledol i'r cynllun yn ei gyfanrwydd ac felly mae'r bwriad yn parhau yn unol â gofynion polisïau PS 5, PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4.

### Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, mae cynllun cyffredinol y safle eisoes wedi ei ganiatáu o dan gyfeirnod C19/0014/19/LL, ac felly mae angen defnyddio'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu fel pren mesur yn erbyn y bwriad sydd gerbron.
- 5.4 Nodir fod plot 14 wedi bod yn destun trafod rhwng y datblygwr, yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r eiddo a leolir yn union gerllaw adnabyddir fel 'Tywyn' yn ystod delio ac asesu'r cais blaenorol. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig, manyllion pellach a gosod ffenestr ar ffurf 'oriel' ar gefn eiddo plot 14; daethpwyd i sefyllfa ble 'roedd y datblygiad yn dderbyniol a chaniatawyd y cais cynllunio ar sail hynny.
- 5.5 Mae'r bwriad gerbron yn golygu symud plot 14 oddeutu 1m yn agosach i blot 15 (sydd union drws nesaf) er mwyn pellhau'r eiddo oddi wrth y gwrych sy'n ffinio o gwmpas y safle i gyd. Mae eiddo 'Tywyn' wedi ei leoli gyda ochr y safle yn ffinio a chefnau plotiau 14, 15 ac 16, gyda cefn plot 14 yn gwynebu gardd gefn Tywyn. Byddai symud plot 14 fel a gynigir yn y cais yma yn golygu y byddai'r ffenestr oriel ar gefn eiddo plot 14 yn edrych dros rhan bychan o gornel ben draw ardd gefn eiddo Tywyn. Ystyrir fod yr ardal yma mor fychan a chan ei fod wedi ei leoli o

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

fewn cornel ym mhen draw'r ardd (sydd yn ardd eang ac oddi wrth y rhannau union gerllaw tŷ 'Tywyn') ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar breifatrwydd eiddo Tywyn. Nodir fod perchennog Tywyn yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail unrhyw or-edrych dros ei eiddo; ond yn yr achos yma ystyrir fod y goredrych posib mor leiafrifol ac o'i gymharu â'r ardal eang o ardd eiddo Tywyn nad yw'n cael ei effeithio, ni fyddai'n resymol i wrthod y bwriad ar y sail yma. Nodir mai lleoliad eiddo plot 14 o fewn y plot yn unig sydd yn destun y cais yma, ac mae ei ddyluniad a lefel llawr yn unol â'r hyn sydd eisioes wedi ei ganiatau o dan y cais blaenorol. Cadarnheir nad oes unrhyw newid i leoliad y plotiau eraill sydd wedi eu lleoli ar hyd y terfyn yma gyda eiddo 'Tywyn'.

- 5.6 Ni ystyrir fod symud y plotiau/modurdai eraill o fewn y safle na lleihau lefel slab yn cael effaith ar unrhyw drigolyn y tu allan i'r safle.
- 5.7 Wedi ystyried yr holl faterion felly gan gynnwys sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ogystal â'r caniatâd blaenorol, credir fod y bwriad yn dderbyniol ac er y bydd rhywfaint o effaith, ni ystyrir y byddai'n annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

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

- 5.8 Mae'r gosodiad stryd a phalmant y safle yma eisioes wedi derbyn cymeradwyaeth o dan y caniatâd cynllunio blaenorol C19/0014/19/LL, ac mae'r bwriad i ddileu y llwybr troed ger y 'hammerhead' eisioes wedi bod yn destun trafodaeth rhwng y datblygwr a'r Uned Drafnidiaeth.
- 5.9 Mae'r newid yn golygu dileu rhan o'r llwybr troed o flaen plot rhif 17 yn rhan bellaf y 'hammerhead' ar ddiwedd y safle gan fod y llwybr troed heibio blaen plot 18 yn ddigonol ar gyfer creu cyswllt rhwng y safle a'r ffordd gerbron.
- 5.10 Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod y newid yn dderbyniol ac i'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau PS 4, PS 5, TRA 2 a TRA 4.

#### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.11 Mae'r sefyllfa yn nhermau effaith ar fioamrywiaeth a'r amgylchedd natur yn parhau fel y cais blaenorol ac nid yw'r bwriad gerbron yn cael unrhyw effaith ar y lliniaru sydd eisioes wedi eu cytuno a'i amodi fel rhan o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL. Yn ddarostynedig i'r un gofynion ac amodau felly ystyrir fod y bwriad yma yn cydymffurfio a gofynion polisiau PS 5, PS 19 a AMG 5.

#### **Materion Archeolegol**

- 5.12 Mae'r sefyllfa yn nhermau effaith ar archeolegol parhau fel y cais blaenorol ac nid yw'r bwriad gerbron yn cael unrhyw effaith ar y materion sydd eisioes wedi eu cytuno a'i amodi fel rhan o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL. Yn ddarostynedig i'r un gofynion ac amodau felly ystyrir fod y bwriad yma yn cydymffurfio a gofynion polisi AT 4 yn cael ei fodloni.

#### **Materion lifogydd**

- 5.13 Mae'r bwriad gerbron yn golygu lleihau lefel slab plotiau 18 ac 26. Nid yw'r newid yma na'r newidiadau eraill sy'n destun y cais yn newid cynllun cyffredinol y datblygiad i'r fath raddfa y byddai'n cael effaith andwyol ar unrhyw effaith o lifogi.
- 5.14 Mae'r hyn a fwriedir ac a gytunir ar gyfer y safle, sef creu ardal o dan yr ardal gyhoeddus agored i gynnwys offer arbenigol sydd yn casglu dŵr mewn tanciau pwrpasol ac wedyn yn rheoli ei ryddhad i Afon Beuno gerllaw, yn parhau. Mae mesurau yn parhau i gael eu cynnwys o fewn dyluniad y system ddraenio sydd yn cynnwys nodweddion draenio cynaliadwy- er enghraifft

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

llecynnau parcio gyda wynebau hydraiddd ble arweinir dŵr wyneb oddiar wynebâu caled megis toeau, llwybrau troed ac ati. Mae'r newidiadau mor leiafrifol ni ystyrir y byddai'n cael effaith sylweddol gwahanol i'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu. Fe ystyrir fod y mesurau yma yn ogystal â'r prif system sydd yn casglu a rhyddhau dŵr wyneb y safle gyfan yn parhau dderbyniol o safbwynt gofynion polisi PCYFF 6. Trafodwyd y materion yma ar lafar gyda'r ymgynghorwyr perthnasol ac disgwylir ymateb ffurfiol erbyn dyddiad y Pwyllgor fydd yn cadarnhau barn yr ymgynghorwyr.

- 5.15 Ni chredir felly fod unrhyw reswm dros wrthod y cais o safbwynt yr agwedd yma gan ei fod yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 5, PS 6 a ISA 1. Fe roddir amodau penodol er mwyn sicrhau fod yr hyn a gytunwyd yn cael ei weithredu yn gwbl unol a'r manylion a gytunwyd.

#### **Tai Fforddiadwy**

- 5.16 Mae'r sefyllfa yn nhermau darpariaeth tai fforddiadwy yn parhau fel y cais blaenorol ac nid yw'r bwriad gerbron yn cael unrhyw effaith ar y materion sydd eisoes wedi eu cytuno a'i amodi fel rhan o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL. Yn ddarostynedig i'r un gofynion ac amodau felly ystyrir fod y bwriad yma yn cydymffurfio a gofynion polisiau PS 2, PS 18 a TAI 15 o'r CDLL.

#### **Llecyn Agored**

- 5.17 Mae'r sefyllfa yn nhermau darparu llecyn agored yn parhau fel y cais blaenorol ac nid yw'r bwriad gerbron yn cael unrhyw effaith ar y materion sydd eisoes wedi eu cytuno a'i amodi fel rhan o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL. Yn ddarostynedig i'r un gofynion ac amodau felly ystyrir fod y bwriad yma yn cydymffurfio a gofynion polisiau PS 2 a ISA 5 yn cael eu bodloni.

#### **Materion addysgol:**

- 5.18 Mae'r sefyllfa yn nhermau materion addysgol yn parhau fel y cais blaenorol ac nid yw'r bwriad gerbron yn cael unrhyw effaith ar y materion sydd eisoes wedi eu cytuno a'i amodi fel rhan o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL. Yn ddarostynedig i'r un gofynion ac amodau felly ystyrir fod y bwriad yma yn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 1.

#### **Materion Ieithyddol**

- 5.19 Mae'r sefyllfa yn nhermau effaith ar yr Iaith Gymraeg yn parhau fel y cais blaenorol ac nid yw'r bwriad gerbron yn cael unrhyw effaith ar y materion sydd eisoes wedi eu cytuno a'i amodi fel rhan o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL. Yn ddarostynedig i'r un gofynion ac amodau felly ystyrir fod y bwriad yma yn cydymffurfio a gofynion polisi PS1.

#### **Hanes cynllunio perthnasol**

- 5.20 Fel sydd eisoes wedi ei nodi yn yr adroddiad yma, mae hanes cynllunio blaenorol y safle yma yn ystyriaeth faterol a hanfodol. Yn gryno, rhoddwyd caniatâd o dan gyfeirnod C19/0014/19/LL i godi 29 tŷ, ac mae'r gwaith yn ymwneud a hyn eisoes wedi cychwyn ar y safle. Mae'r caniatad cynllunio gwreiddiol yma yn parhau ac mae'r cais yma yn ymwneud a'r newidiadau gerbron yn unig gan fod y materion eraill i gyd yn parhau yn unol â'r caniatad blaenorol. Credir fod hyn yn ystyriaeth cynllunio faterol wrth benderfynu'r cais presennol gan fod hawl cyfreithiol eisoes yn bodoli i godi tai newydd ar y safle

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/11/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.21 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ystod cyfnod ymgynghoriad cyhoeddus y cais. Ni ystyrir fod unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig sydd yn gorbwyso'r polisiau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad. Fe greidir felly, nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor gefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Lleol i ddarparu tai newydd gan gynnwys tai fforddiadwy ar diroedd sydd wedi eu dynodi yn benodol ar gyfer y bwriad hynny.

## 6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, gan gynnwys gwrthwynebiadau, credir fod y cais yma yn dderbyniol. Rhaid hefyd ystyried hanes cynllunio'r safle a'r caniatad cynllunio blaenorol o dan C19/0014/19/LL. Fe ystyrir fod y cynnig yn cwrdd â gofynion perthnasol y polisiau lleol a chenedlaethol fel a nodir uchod yn yr adroddiad.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau perthnasol a'r holl adroddiadau
3. Deunyddiau/llechi - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/0994/19/AC
4. Tirlunio a ffiniau'r safle - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/0994/19/AC, C19/1082/19/RA ac C20/0226/19/RA
5. Priffyrdd CEMP - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/0994/19/AC
6. Draenio
7. Bioamrywiaeth a rheoli effeithiau amgylcheddol - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/0994/19/AC
8. Archaeoleg - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/1082/19/RA
9. Cynllun Rheolaeth Adeiladu
10. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol oddi ar y tai fforddiadwy
11. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol oddi ar blotiau 14, 15, 16, 17 (gan gynnwys gosod ffenestri ychwanegol a ffenestri to)
12. Cytuno gwydr afloyw i ffenestr llofft sydd ar gefn plot 14 a chytuno dull agor
13. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai
14. Manylion ac amserlen gosod offer o fewn y llecyn agored.
15. Cytuno ar drefniadau sicrhau tai fforddiadwy. - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/0994/19/AC

Nodyn  
SUDS



# **C20/0623/19/AC**

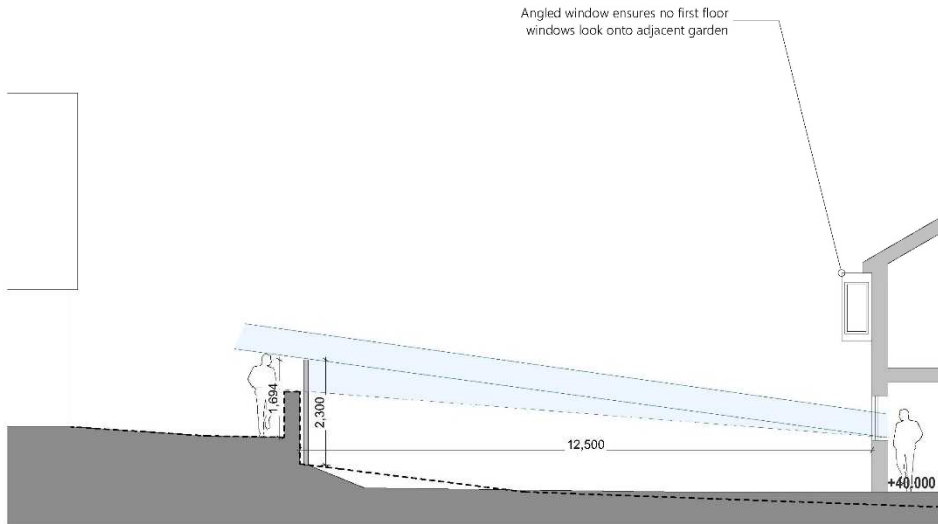
**Cais i newid amodau 2 a 21 o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL er mwyn symud plot 14 a 29 a symud modurdy plot 17, lleihau lefel slab plotiau 18 a 26 a tynnu rhan o'r llwybr troed i'r 'hammerhead'/ Application to vary conditions 2 and 21 of planning permission C19/0014/19/LL in order to reposition plots 14 and 29 and reposition garage of plot 17, reduce slab level of plots 18 and 26 and remove part of footpath to the hammerhead**

**Tir Ger / Land At Lon Cefnwerthyd, Bontnewydd**

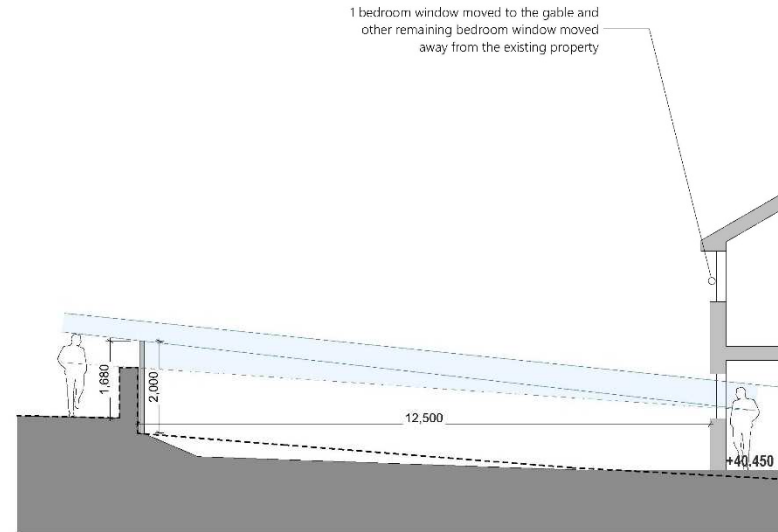




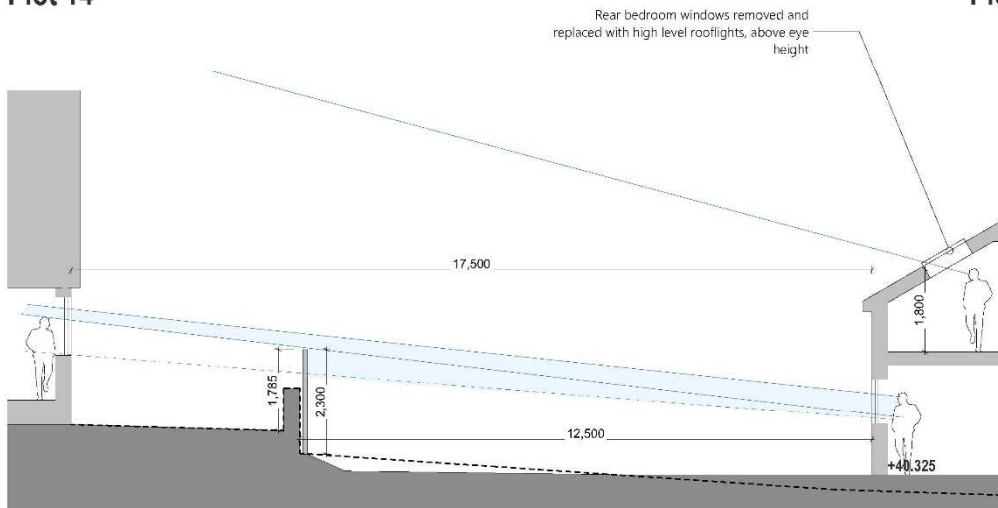
Dimensions are to be checked on site. Do not scale from drawings. Report discrepancies to the Architect.



Plot 14



Plot 16



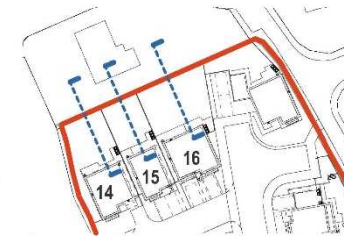
Plot 15

**NOTES**

Height of neighbour floor level is approximate based upon external levels. Existing wall heights are approximate based upon client conducted survey.

Proposed finished floor levels are as per current engineers levels and subject to minimal change to suit conditions on site. Extent of view line is approximate, the new boundary annotated shows the approx height required to prevent casual views from the neighbouring property into the proposed dwellings at ground floor level.

Strategy for reducing the concerns of overlooking by the neighbouring property from proposed first floor to existing neighbour are as annotated. These are efforts over and beyond the planning requirements.



Section Location Plan - NTS

**KEY**

- Extent of view line
- - - View line if boundary unaltered
- - - Existing ground line

