



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

11.00 y.b., DYDD LLUN, 7FED RHAGFYR, 2020

Lleoliad

CYFARFOD RHITHIOL

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd 27 Tachwedd 2020)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Gruffydd Williams

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

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYD

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

4. COFNODION

6 - 11

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 16 Tachwedd 2020 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C19/0752/30/LL CANOLFAN Y FELIN UCHAF, RHOSHIRWAUN, PWLLHELI, GWYNEDD 12 - 37

Gosod 4 caban glampio, bloc toiled a chawod ynghyd a lleoli 12 pabell i'w defnyddio gan breswylwyr Canolfan Felin Uchaf

AELOD LLEOL: Y Cynghorydd W Gareth Roberts

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

5.2 CAIS RHIF C19/1204/39/LL VENETIA, LÔN SARN BACH, ABERSOCH, PWLLHELI, GWYNEDD 38 - 87

Bwriad i greu 6 fflat gwyliau i'w gosod drwy drosi ac ymestyn y prif adeilad a dymchwel yr annedd presennol i'r cefn o'r safle a codi blociau llety newydd yn ei le

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dewi Roberts

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

5.3 CAIS RHIF C20/0538/03/LL FFORDD WYNNE, BLAENAU FFESTINIOG 88 - 109

Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu 6 tŷ preswyl newydd

AELOD LLEOL: Cynghorydd Glyn Daniels

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

**5.4 CAIS RHIF C19/0950/21/LL TIR GYFERBYN MAES BLEDDYN, 110 - 146
BETHESDA**

Codi 30 ty yn cynnwys 15 ty affordadwy, mynedfa newydd, parcio ynghyd a sailwaith cysylltiedig.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Paul Rowlinson

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

**5.5 CAIS RHIF C20/0848/11/LL 137 STRYD FAWR, BANGOR, 147 - 174
GWYNEDD, LL57 1NT**

Codi adeilad ar gyfer darparu 12 fflat lle ceir cefnogaeth, swyddfeydd ar y llawr gwaelod ynghyd a datblygiadau cysylltiedig i gynnwys llecynnau parcio yn y cefn

AELOD LLEOL: Cynghorydd Steve Collings

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

Eitem 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO 16/11/20

Yn bresennol: Cadeirydd: Y Cyngorydd Eric M Jones
Is Gadeirydd; Y Cyngorydd Gareth A Roberts

Y Cyngorwyr: 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, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

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

Eraill a wahoddwyd: Cyngorydd John Brynmor Hughes (Aelod Lleol)

1. YMDDIHEURIADAU

Dim i'w nodi

Estynwyd cydymdeimlad dwys tuag at deulu y Cyngorydd Charles Jones

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cyfreithiwr Rhun ap Iarll, yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/1072/11/LL) oherwydd bod ei ewythr 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 Gruffydd Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0607/42/DT)

Y Cyngorydd John Brynmor Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0070/39/DT)

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar yr 20fed o Hydref 2020 fel rhai cywir.

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

PENDERFYNWYD

5.1. Cais Rhif C20/0607/42/DT Garth Hudol Rhodfa'r Môr, Nefyn, Pwllheli, Gwynedd,

Estyniad deulawr

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer estyniad deulawr i dŷ presennol fyddai'n ymestyn 3.6m o'r wal bresennol. Byddai elfen unllawr i'r estyniad, gyda tho unllethr ar ben deheuol y strwythur; yn 5.5m o hyd gyda 1.5m ohono'n unllawr; yn creu lolfa ychwanegol i lawr grisiau ac ymestyn llofft bresennol a chreu ystafell ymolchi ychwanegol ar y llawr cyntaf. Amlygwyd bod yr eiddo yn dŷ sylweddol yn sefyll ar wahân mewn ardal anheddol o fewn ffin datblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Nefyn. Ategwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Cyfeiriwyd at bolisi AT 3 sydd yn anelu at amddiffyn asedau treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi, ond sydd o arwyddocâd lleol. Cydnabyddir 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. Er hynny, nodwyd bod graddfa eithaf bychan i'r estyniad arfaethedig o'i gymharu â'r tŷ ynghyd a dyluniad sydd yn gweddu'n dderbyniol gyda'r gwreiddiol o safbwynt nodweddion megis siâp ac uchder y to a maint a lleoliad y ffenestri. O ganlyniad, ystyriwyd bod y datblygiad yn sympathetig i'w amgylchedd adeiledig a, thrwy amodau priodol, gellid sicrhau'r defnydd o ddeunyddiau addas er sicrhau cysondeb gyda'r tŷ gwreiddiol. Ategwyd nad oedd yr adeilad yn rhestredig ac nid oedd yr adeilad, na'i nodweddion, wedi eu hamddiffyn yn statudol.

O ystyried y byddai'r estyniad i'r gorllewin o eiddo drws nesaf, adroddwyd y byddai'n anorfod y bydd peth colled goleuni i ffenestri Ceris yn deillio o'r datblygiad yn enwedig yn hwyrach yn y dydd. Er hynny, nodwyd bod 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. Tynnwyd sylw pellach at y ffaith 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.

Cydnabuwyd y byddai peth niwed mwynderol i eiddo Ceris o safbwynt cysgodi a cholled goleuni, ond ni ystyriwyd y byddai'r effeithiau niweidiol hynny ynddo'u hunain yn ddigon arwyddocaol o'u cymharu â'r sefyllfa bresennol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Mewn ymateb i bryderon ynghylch yr effaith ar breifatrwydd Ceris nodwyd y byddai'r ffenestri yn edrychiad gogleddol yr estyniad yn edrych dros ardd y cymdogion gyda gardd flaen Ceris eisoes yn weladwy o'r ffordd gerllaw. O ganlyniad, ni ystyriwyd y byddai'r estyniad yn ychwanegu'n arwyddocaol at or-edrych dros ardaloedd allanol eiddo'r cymdogion.

Wedi pwyso a mesur y cais cynllunio yn erbyn gofynion y polisïau lleol a chenedlaethol ynghyd a'r sylwadau ar wrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol.

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

- Bod hanes ynghlwm a'r adeilad
- Bod yr estyniad o faint sylweddol
- Pryder o effaith ar fwynderau pobl drws nesaf
- Gorddatblygiad o'r safle
- Yr estyniad o faint 'tŷ fforddiadwy'

- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais, yn groes i'r argymhelliad

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

- Bod yr adeilad yn un trawiadol gyda chysylltiadau hanesyddol
- Byddai unrhyw ychwanegiad yn cael effaith ar fwynderau cymdogion
- Byddai estyniad yn newid cymeriad a golwg y tŷ
- Yn amharu ar oleuni tŷ drws nesaf - yn rhy agos i Ceris
- Yr estyniad yn sylweddol ar dŷ sydd eisoes yn sylweddol o ran maint

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â hawl gwrthod estyniad 'mwy niweidiol' o dan hawliau 'datblygiad a ganiateir' nodwyd na fyddai angen caniatâd cynllunio am estyniad fyddai'n mesur hyd at 3m o uchder.

PENDERFYNWYD: gwrthod y cais am y rhesymau isod;

- **Estyniad sylweddol yn newid gwedd ac edrychiad y tŷ presennol gan gael effaith andwyol ar ei gymeriad.**
- **Agosatrwydd yr estyniad arfaethedig yn cael effaith andwyol/niweidiol ar fwynderau'r tŷ cyfochrog (Ceris) drwy dywyllu'r ffenestri ochr**

5.2. Cais Rhif C20/0070/39/DT Tŷ Wiggins, 12 Lôn Cernyw, Bwlchtocyn, Pwllheli

Estyniad yn cynnwys codi uchder y to

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd am estyniad yn cynnwys codi uchder to i eiddo wedi ei leoli yng nghefn gwlad ardal Bwlchtocyn ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ategwyd ei fod hefyd oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac wedi ei leoli mewn ystâd o dai . Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Eglurwyd, o edrych o flaen yr eiddo, byddai uchder brig y to yn cael ei godi o rhyw 5 metr i 6.5 metr gyda to brig hefyd i'w osod uwchben y modurdy presennol. Byddai'r estyniad cefn yn creu balconi ar lefel llawr cyntaf gyda decin yn parhau oddi tano ar lefel llawr daear.

Ystyriwyd fod y bwriad o ran ei ddyluniad, graddfa a maint yn dderbyniol ac yn gymesur gyda'r eiddo presennol - ni fyddai yn orddatblygiad gyda thir mwynderol digonol yn parhau ar gyfer defnydd yr eiddo. Cydnabuwyd y pryderon oedd wedi ei cyflwyno am godi lefel y to a'r ffaith fod gweddill y tai o fewn yr ystâd yn dai unllawr. Er yn creu eiddo uwch ystyriwyd bod y dyluniad ar y cyfan yn cadw edrychiad cyffelyb i'r presennol yn arbennig felly i'r edrychiad blaen sy'n wynebu'r ystâd nac yn cael effaith ormesol ar weddill yr ystâd. Ategwyd bod yr eiddo wedi ei leoli ym mhen pellaf yr ystâd ble mae'r tir ar lefel is ac felly ni fyddai'r codi'r uchder yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Cydnabuwyd hefyd y pryderon y byddai'r bwriad yn creu cysail ar gyfer datblygiadau cyffelyb ar weddill yr ystâd, 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 cysail ar gyfer gweddill yr ystâd.

Cyfeiriwyd at sylwadau'r Uned AHNE gan nodi nad oedd gwrthwynebiad ganddynt o ystyried bod yr eiddo yn dŷ unllawr lled-ddiwedd ac nad ydoedd mewn lleoliad amlwg o fannau cyhoeddus. O ganlyniad, ni ystyriwyd y byddai'r addasiadau bwriededig yn gwneud i'r adeilad 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 ganlyniad, ystyriwyd na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal na'r AHNE a bod dyluniad y bwriad yn dderbyniol. Hefyd ni ystyriwyd bod goblygiadau o ran diogelwch ffyrdd na mwynderau trigolion cyfagos.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-
- Nad cais i droi tŷ un llawr i dŷ dau lawr oedd y cais ond un i godi to'r er mwyn creu ystafelloedd dormer
 - Bod yr eiddo yn eistedd ar ben draw yr ystâd, ar ran isaf y stad mewn cornel ddiarffordd - ni fydd felly yn ormesol
 - Na fyddai'r estyniad dormer yn gwneud drwg i neb; yr eiddo wedi'i osod i ffwrdd o'r eiddo eraill ac felly ni fyddai'n amharu ar adnoddau gweledol nac yn creu unrhyw achos o or-edrych dros eiddo cyfagos
 - Derbyn bod nifer o berchnogion eiddo ar y stad yn pryderu, ond nid oes sail i'w hofnau.
 - Bod rhif 10, tua 1.4medr yn uwch na rhif 12 ac felly hyd yn oed gydag estyniad dormer, byddai rhif 12 yn is na drws nesaf.
 - Na fyddai'r estyniad yn gosod cynsail - rhaid trin pob cais ar ei rinweddau ei hun
 - Gellid rheoli unrhyw aflonyddwch yn ystod y gwaith adeiladu drwy amodau cynllunio
 - Na fydd unrhyw golled o breifatrwydd i eiddo cyfagos gan fydd y bwriad, pan wedi'i gwblhau, yn creu tŷ fydd yn parhau i ymddangos fel tŷ un llawr.
 - Nad oedd gan y swyddog AHNE unrhyw wrthwynebiad - wedi nodi nad yw'r eiddo mewn lleoliad amlwg.
 - Nad oedd unrhyw sail cynllunio y gellid ei gyfiawnhau dros wrthod estyniad dormer
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn siarad ar ran 85% o'r perchnogion eraill oedd yn byw yn y stad ac roeddynt i gyd wedi cofrestru gwrthwynebiadau i'r cais
 - Bod Lôn Cernyw yn ystâd fechan o fyngalos sydd wedi'u cynllunio'n debyg ac yn sympathetig - byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwyro oddiar y cysyniad hwnnw.
 - Bod graddfa a maint yr eiddo arfaethedig yn or-ddatblygiad sylweddol a byddai'n ymwithiol iawn, yn ormesol, yn estron ac yn hollol groes i gymeriad yr ystâd gyda rhif 10 ac 11 Lon Cernyw yn dioddef fwyaf.
 - Bod y dyluniad gwreiddiol yn gosod lleoliad rhif 12 yn y fath fodd fel ei fod yn caniatáu agwedd agored i'r Gogledd er budd yr holl fyngalos. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn diystyru'r egwyddor yma yn yr ystyr y byddai'r llinell do newydd yn cuddio'r agwedd agored bresennol yn sylweddol ac yn sicr yn cael effaith niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal.
 - Bod y cais yn groes i bolisiau PCYFF 2 a 3 oherwydd graddfa ac uchder y datblygiad ynghyd a'r effaith negyddol y bydd yn cael ar fwynderau gweledol yr ardal.
 - Bod Lôn Cernyw yn ddatblygiad hyfryd a gafodd ei ddylunio a'i adeiladu'n dda dros 40 mlynedd yn ôl a bod angen cadw'r agwedd wreiddiol yma.
- ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- bod yr ystâd yn unigryw ac nad oedd wedi newid cymeriad dros y blynyddoedd
 - bod yr estyniad arfaethedig yn sylweddol - o ystyried maint a ganiateir i dŷ fforddiadwy
 - byddai addasu un tŷ yn newid golwg a chymeriad yr ystâd
 - Angen cadw'r ystâd fel ag y mae

- d) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail bod y bwriad yn orddatblygiad o'r safle ynghyd a phryder y gall osod cynsail i eraill.

Cynigiwyd gwelliant i ohirio'r penderfyniad fel bod modd cynnal ymweliad safle neu dderbyn mwy o wybodaeth am y safle drwy fideo a lluniau ychwanegol. Byddai hyn yn fuddiol fel modd o gael syniad o effaith y bwriad ar yr ardal

Mewn ymateb i'r gwelliant, amlygodd yr Uwch Gyfreithiwr bod y gwelliant yn briodol ond o dan ganllawiau covid 19 nad oedd modd cynnal ymweliad safle. Ategodd, yn unol â'r protocol, mai darparu fideo a lluniau ychwanegol fyddai'r cam cyntaf i gynorthwyo'r Aelodau i ddod i benderfyniad.

- dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y safle ynghanol yr AHNE
 - Y byddai caniatáu yn beryg o osod cynsail
 - Bod angen mwy o wybodaeth am osodiad yr ystâd i geisio gwell dealltwriaeth
 - Bod 'unllawr' yn gamarweiniol gan y byddai dau lawr i'r eiddo

PENDERFYNWYD gohirio er mwyn paratoi fideo a lluniau ychwanegol o'r stad a'r safle

5.3 Cais Rhif C20/0350/42/DT - Cais wedi ei dynnu yn ôl

5.4 Cais Rhif C20/0623/19/AC Tir Ger Lôn Cefnwerthyd, Bontnewydd

Cais i newid amodau 2 a 21 o ganiatâd 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 thynnu rhan o'r llwybr troed i'r 'hammerhead'

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer newid amodau 2 a 21 o ganiatâd cynllunio C19/0014/19/LL. Adroddwyd bod caniatâd cynllunio gwreiddiol C19/0014/19/LL ar gyfer codi 29 uned byw ynghyd â chreu mynedfa gerbydol newydd, llecynnau parcio, gwaith tirlunio a chreu ardal gyhoeddus agored.

Tynnwyd sylw bod 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 bod 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.

Atgoffwyd yr Aelodau bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle yma eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio o dan C19/0014/19/LL, ac nad oedd y 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 ystyriwyd fod y bwriad yn parhau i gydymffurfio gyda gofynion polisiau PS 16, PS 17, PCYFF 1, TAI 3 a TAI 15 o'r CDLL fel y cadarnhawyd yn y cais blaenorol. Ategyd bod y gwaith adeiladu eisoes wedi dechrau ar y safle

Amlygwyd bod y bwriad yn golygu symud plot 14 oddeutu 1m yn agosach i blot 15 (sydd union ddrws nesaf) er mwyn pellhau'r eiddo oddi wrth y gwrych sy'n ffinio o gwmpas y safle i gyd. Cyfeiriwyd at eiddo 'Tywyn' sydd wedi ei leoli gydag ochr y safle ac yn ffinio a chefnau plotiau 14, 15 ac 16, gyda chefn plot 14 yn wynebu gardd gefn Tywyn. Byddai symud plot 14 fel y cynigir yn y cais yma yn golygu y byddai'r ffenestr oriel ar gefn eiddo plot 14 yn edrych dros ran fechan o gornel ben draw ardd gefn eiddo Tywyn. Ystyriwyd

fod yr ardal yma mor fychan â chan ei fod wedi ei leoli o fewn cornel ym mhen draw'r ardd (sydd yn ardd eang ac oddi wrth y rhannau union gerllaw tŷ 'Tywyn') ni ystyriwyd y byddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar breifatrwydd eiddo Tywyn. Amlygwyd bod perchennog Tywyn yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail unrhyw or-edrych dros ei eiddo. Er hynny, yn yr achos yma ystyriwyd fod y goredrych posib yn lleiafrifol ac o'i gymharu â'r ardal eang o ardd eiddo Tywyn, nad yw'n cael ei effeithio - ni fyddai'n rhesymol i wrthod y bwriad ar y sail yma. Nodwyd mai lleoliad eiddo plot 14 o fewn y plot yn unig oedd yn destun y cais, ac mae ei ddyluniad a lefel llawr yn unol â'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu o dan y cais blaenorol. Cadarnhawyd nad oedd unrhyw newid i leoliad y plotiau eraill sydd wedi eu lleoli ar hyd y terfyn yma gydag eiddo 'Tywyn'.

Eglurwyd bod yr asesiad wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ystod cyfnod ymgynghoriad cyhoeddus y cais. Ni ystyriwyd fod unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig oedd yn gorbwyso'r polisiau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad ac felly ystyriwyd bod y cynnig yn cwrdd â gofynion perthnasol y polisiau lleol a chenedlaethol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelodau:
 - Sylw bod angen i'r perchennog fod yn hapus gyda'r addasiadau

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

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

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 12:20pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C19/0752/30/LL

Dyddiad 12-08-2019

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Aberdaron

Ward: Aberdaron

Bwriad: Gosod 4 caban glampio, bloc toiled a chawod ynghyd a lleoli 12 pabell i'w defnyddio gan breswylwyr Canolfan Felin Uchaf

Lleoliad: Canolfan y Felin Uchaf, Rhoshirwaun, Pwllheli, Gwynedd, LL538HS

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn i osod 4 caban glampio hunanwasanaeth, codi adeilad cysylltiol i gynnwys toiledau/cawodydd, creu maes gweryslla pebyll ynghyd a gwaith eraill gan gynnwys creu rhodfa fynediad, llwybrau mynediad, tirlunio, cysylltiad gwasanaethau a gosod tanc septig gyda suddfan ddŵr cysylltiedig.
- 1.2 Tir gwyrdd agored yw'r safle'n bresennol gyda ffens postyn a weiren yn ffurfio'r terfynau gyda thyfiant sylweddol o goed ar diroedd oddi amgylch y safle ei hun. Mae mynediad arfaethedig sy'n gwasanaethu'r safle hwn yn arwain trwy'r ganolfan bresennol ar hyd y rhodfa breifat tuag at lecyn/maes parcio o wyneb caled sydd wedi ei greu yng nghornel y safle ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio ffurfiol.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin datblygu gyda'r tir wedi ei leoli oddi fewn i Ardal o Dirwedd Arbennig Gorllewin Llyn yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ac oddeutu 800m i'r gogledd orllewin o AHNE Llyn. Mae'r bwriad yn gysylltiedig gyda Chanolfan Addysgol *Eco* Felin Uchaf ac mae'n cael ei wasanaethu yn rhannol gan ffordd sirol dosbarth III a rhannol gan ffordd sirol ddi-ddosbarth gyda chyffordd i'r ffordd sirol B.4413 1.76km (0.7 milltir) i'r gogledd o'r ganolfan ei hun.
- 1.4 Gellir rhannu'r cais i sawl elfen sy'n cynnwys:-
- Creu rhodfa fynediad newydd o faes parcio sydd rhannol eisoes wedi ei greu i mewn i'r cae cyfochrog ac yna nifer o lwybrau cerdded parhaol tuag at y cabannau unigol ynghyd ac at yr adeilad toiled/cawod yn ogystal â'r safle gweryslla ar gae cyfochrog.
 - Codi 4 caban coedyn gyda chyfres o *sgids* islaw sydd wedyn yn cael eu hangori i'r ddaear trwy ddefnyddio sgrws daear. Mae 2 fath o gaban yn ffurfio rhan o'r cais hwn, sef, yr *Eco-Pod* ar gyfer 2 i 4 person a'r *Cruck Pod* ar gyfer 2 berson. Yn fewnol, byddent yn darparu ardal byw/bwyta/cysgu a chegin agored ynghyd ag ystafell gawod/ymolchi ar wahân. Yn allanol, byddent yn cynnwys gofod eistedd dan do ger y drws ac o wneuthuriad coedyn naturiol cynhenid. Bydd arwynebedd llawr y caban *Eco-Pod* yn 23.8m² ac arwynebedd llawr y caban *Cruck Pod* yn 26m² gydag uchder o 3.5m a 4.6m o'r llawr coedyn i'r crib. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ar ffurf Datganiad Dylunio a Mynediad yn nodi bydd y cabanau yn cynnwys cyfres o *sgids* ar y gwaelod sydd wedyn yn cael eu hangori i'r ddaear oddi tanynt gyda sgriwiau ac nid yn uniongyrchol ar y ddaear eu hun..
 - Codi adeilad ar wahân i gynnwys cawodydd a thoiledau ar gyfer y maes pebyll ac fe fydd o wneuthuriad coedyn (llarwydden) a tho gwyrdd math *sedum* iddo gyda phaneli solar wedi eu gosod ar wyneb allanol y to. Bydd ei uchder yn 3.3m i'r crib gydag arwynebedd llawr o 54m² ac ardal decio a ramp ar edrychiad gogleddol yr adeilad. Gosodir yr adeilad i'r ddaear trwy gyfres o fostiau wedi eu gosod o fewn sylfeini concrid a bydd cyflenwad trydan drwy ddefnyddio'r paneli solar ar y to. Lleolir yr adeilad ar lecyn o dir rhwng y podiau gwyliau a'r llain pebyll.
 - Gosod gwaith trin carthffosiaeth ar ffurf tanc septig gyda suddfan ddŵr a chyswllt i'r 4 caban ynghyd a'r adeilad cawodydd/toiledau ar wahân.
 - Gosod cysylltiadau trydan a dŵr newydd i mewn i'r safle o'r safle presennol gan fwydo'n unigol i mewn i'r cabanau eu hunain.
 - Creu maes pebyll/gweryslla gyda chyfanswm o 12 pabell wedi eu lleoli'n anffurfiol oddi fewn i'r llecyn tir.
 - Tirlunio a thirweddau drwy blannu coed a chloddiau.
- 1.5 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad i gefnogi'r cais a nodi'r byddai'r bwriad diweddaraf hwn yn cael ei redeg mewn cysylltiad gyda chyrtsiau a digwyddiadau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

a gynhelir yng Nghanolfan Felin Uchaf ac y byddai darparu adnoddau a chyfleusterau llety drwy'r flwyddyn yn hanfodol er mwyn galluogi i'r ganolfan gynhyrchu incwm cynaliadwy trwy weithgareddau ar gyfer ystod eang o grwpiau. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig parthed dyluniad a chynllun yr adeilad cawodydd/toiledau a chynlluniau ychwanegol yn dangos dyluniad a chynllun y *sgids* sydd i'w lleoli is law llawr y cabanau glampio. Mae'r ymgeisydd yn cadarnhau bydd y cabanau yn rhai symudol ac yn cael eu symud ar *sgids* ac wedi eu dylunio fel eu bont yn gallu cael eu codi a'u symud ar gefn lori/trelar.

- 1.6 Er gwybodaeth, ni chyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig a chyflwynir y cais i Bwyllgor ar sail maint ardal y datblygiad arfaethedig gyda safle'r cais yn mesur 0.56ha.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 3.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau materol cynllunio yn nodi fel arall. Mae'r ystyriaethau polisi cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Lleol.

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

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

Polisi PS4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS5 – datblygu cynaliadwy.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi TWR3 – safleoedd carafanau sefydlog a llety gwyliau amgen.

Polisi TWR5 – safleoedd carafanau teithiol, gwerysyla a llety gwerysyla amgen dros dro.

Polisi PS19 – gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol.

Polisi AMG2 – Ardaloedd o Dirwedd Arbennig.

Polisi AMG3 – gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

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

CCA: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid, Mawrth, 2019 (Mae'r rhan 'cynaliadwy' o'r CCA wedi bod allan am ymgynghoriad cyhoeddus a ddim yn debygol o newid pan fydd y ddogfen yn cael ei fabwysiadu, felly, mae modd rhoi ychydig o bwysau i'r ddogfen hon).

(Asesiad Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd Ynys Môn, Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol, 2014 (Gillespies).

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, (2018).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)13: Twristiaeth.

NCT 18: Trafnidiaeth.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif C11/0449/30/LL - codi tyrbîn gwynt 10Kw ynghyd a gosod paneli ffotofolteic wedi ei ganiatáu ym Medi, 2011.

3.2 Cais rhif C08D/0382/30/LL - codi twnnel poli ar gyfer defnydd amaethyddol a dysgu wedi ei ganiatáu ym Medi, 2008.

3.3 Cais rhif C07D/0334/30/LL - newid defnydd storfa i siop ar gyfer gwerthu cynnyrch fferm a chynnal cyrsiau wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2007.

3.4 Cais rhif C06D/0056/30/LL - datblygu canolfan astudiaeth ddiwylliannol ac amgylcheddol yn cynnwys estyniad i'r tŷ fferm bresennol, codi adeiladau newydd a maes parcio a thirlunio wedi ei ganiatáu yn Chwefror, 2007.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad gan fod yr ymgeisydd wedi adnabod nifer o lecynnau pasio ar hyd y ffordd i'r safle gan ddarparu llecyn parcio ychwanegol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau ond yn cynnig cyngor safonol parthed rheoli'r amgylchedd a rhywogaethau a warchodir.

Dŵr Cymru: Cyngor safonol.

Uned Gwarchod y Cyhoedd a Swyddog Trwyddedu: Byddai angen trwydded a chydymffurfio gyda'r ddeddfwriaeth berthnasol.

Rhaid sicrhau na fydd y bwriad yn achosi llygredd nac yn effeithio'n andwyol ar ddŵr wyneb neu/a dŵr ddaear.

Bydd llwyddiant y sistem ymdrin carthion i gyrraedd safon

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

dderbyniol yn ddibynnol ar faint yr uned a bydd rhaid iddo gydymffurfio gyda Safon Adeiladu gyfredol.

Uned Bioamrywiaeth: Nid oes pryderon mawr am y bwriad gan fod yr Uned eisoes yn ymwybodol o'r gwaith da sydd wedi cael ei gario allan gan yr ymgeisydd i hybu bioamrywiaeth ar y safle. Fodd bynnag, bydd angen mwy o eglurdeb am beth fydd y colledion bioamrywiaeth yn sgil y datblygiad a sut bydd y colledion hyn yn cael eu lliniaru.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod eisoes wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r cais yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae nifer o bolisiau o fewn y CDLL sy'n berthnasol i'r cais cyfredol hwn a'r prif bolisiau sydd angen ystyriaeth yma yw Polisi TWR3 a TWR5 o'r CDLL. Mae Polisi TWR 3 yn berthnasol i ddatblygiadau arfaethedig lle mae'r unedau wedi eu gosod yn barhaol ar y safle trwy gydol y flwyddyn gyda chysylltiad ffisegol i'r ddaear neu gyda nodweddion parhaol. Mae Polisi TWR5 yn berthnasol i gynigion lle mae'r unedau ar y safle dros dro gyda meddiannaeth wedi cael ei gyfuno i gyfnod rhwng 1af Mawrth i 31ain Hydref yn yr un flwyddyn a gyda chysylltiad cyfyngedig a'r ddaear ac yn cael eu symud oddi ar y safle pan nad ydynt mewn defnydd. Mae'r ymgeisydd o'r farn mai Polisi TWR5 dylid ei ystyried yma gan na fyddai'r cabanau na'r pebyll yn barhaol eu natur ac mai cysylltiad cyfyngedig fyddai gyda'r ddaear is law a'u bod yn dod o dan ddiffiniad *carafán*. Fodd bynnag, am resymau fel ag eglurir yn yr asesiad isod, ystyrir bod Polisi TWR3 hefyd yn berthnasol i'r elfen cabanau glampio o'r datblygiad arfaethedig.
- 5.2 Mae'r ymgeisydd yn egluro bydd y 4 caban yn cael eu gosod ar *sgids* islaw sydd wedyn yn cael eu hangori i'r ddaear drwy ddefnyddio sgrîws daear sy'n galluogi i'r cabanau cael eu symud o'r safle pe bai angen gwneud hyn ar gyfer storio ac at bwrpas chynnal a chadw. Mae swyddogion o'r farn bod natur y 4 caban yn **barhaol** o ystyried fod trydan/dŵr/carthffosiaeth yn cael eu cysylltu yn unigol i bob caban a chan ystyried hefyd bod yr ymgeisydd wedi cadarnhau yn y Datganiad Dylunio a Mynediad mai cabanau wedi cael eu dylunio'n uniongyrchol yw'r rhain er mwyn darparu *cyfleusterau llawn* sy'n cynnwys ardal byw/bwya/cysgu a chegin agored ynghyd ag ystafell gawod/ymolchi/tŷ bach ar wahan a gofod eistedd dan do. Nodir hefyd bydd y cabanau wedi eu hinsiwleiddio yn ogystal. Er bod yr ymgeisydd yn datgan mai strwythurau symudol yw'r rhain nodir eu bod yn cael eu clymu/cysylltu'n uniongyrchol i'r ddaear gan 6 sgrîw er mwyn sicrhau eu bod wedi cael eu hangori'n ddiogel i'r ddaear is law.
- 5.3 Mae paragraff 6.3.85 sy'n rhan o eglurhad i Bolisi TWR5 yn *datgan...* *'er mwyn sicrhau bod y strwythurau yn cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau yn unig....Dylai'r strwythurau ddarparu llety gwyliau sylfaenol. Dim ond cyfleusterau sylfaenol ar gyfer cysgu, eistedd a bwya dylent eu darparu ac ni ddylid gosod gwasanaethau dwr neu ddarpariaeth draenio ar gyfer toiledau, cawodydd ac ymolchi ynddynt'*. Nid yw'r elfen cabanau o'r bwriad hwn yn cydymffurfio gyda'r eglurhad uchod o beth fyddai'n dderbyniol ar gyfer llety gwersylla amgen dros dro yn ystyr polisi TWR 5. Ystyrir fod y bwriad i osod cysylltiadau trydan a dŵr parhaol i'r cabanau unigol (yn dilyn canllawiau cyffredinol carafanau teithiol), creu ffordd fynediad gydag wyneb iddo, llwybrau a lleiniau caled (oll ar gyfer defnydd drwy'r flwyddyn) hefyd yn creu elfennau parhaol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

yn ogystal â chreu gormodedd o fannau caled yn groes i ddehongliad o beth yw eglurhad darpariaeth *llety gwyliau sylfaenol* o fewn Polisi TWR5. Yn ogystal â'r uchod, mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn cadarnhau y bydd y ddarpariaeth ar gyfer defnydd drwy'r flwyddyn (er mwyn galluogi'r cyfleuster i fod yn hyfyw) ac mae hyn, yn ei dro, yn gyfystyr a chreu **safle gwerysyla amgen parhaol** sydd angen ei ystyried o dan Bolisi TWR 3. Er bod yr ymgeisydd wedi cyfeirio mewn e-bost byddai'r *sgids* yn caniatáu symud y podiau ar gyfer storio yn ystod misoedd y gaeaf yn unol â'r gofynion statudol carafannau teithiol, nid oes manylion pellach wedi eu cyflwyno parthed ble fyddent yn cael eu storio ac, yn ychwanegol i hyn, mae'r wybodaeth yma gan yr ymgeisydd yn gwrth-ddweud cynnwys y datganiad o fewn y Datganiad Dylunio a Mynediad sy'n cadarnhau ei bod hi'n hanfodol bod y cyfleusterau hyn yn cael eu defnyddio drwy'r flwyddyn er mwyn sicrhau hyfwedd a chynladwyaeth y ganolfan i'r dyfodol.

- 5.4 O ystyried yr elfennau uchod credir byddai'r bwriad yn golygu sefydlu elfennau parhaol a sefydlog eu natur ac, felly, na ellir cytuno gyda barn yr ymgeisydd mai Polisi TWR5 yn unig yw'r polisi perthnasol ar gyfer ystyried y cais hwn. I'r perwyl hyn ystyrir dylai'r elfen cabanau o'r bwriad gael ei asesu yn erbyn Polisi TWR3 o'r CDLL. Yn wir, mae Arolygwr Cynllunio ar ddyfarniad apêl ddiweddar yng Ngwynedd (APP/Q6810/A/19/3243019) ar gyfer lleoli 4 pabell safari o ddeunydd canfas ar ffrâm polyn pren, llwybrau troed, trac mynediad ac ardal barcio wedi nodi byddai'r holl elfennau hyn yn gyfystyr a chreu nodweddion gwerysyla amgen parhaol, er gwaethaf byddai'r pebyll yn cael eu symud oddi ar y safle ar ddiwedd pob tymor. Gwrthodwyd yr apêl hon ar sail methiant i gydymffurfio gyda meini prawf Polisi TWR3 yn hytrach na chydymffurfiaeth a meini prawf Polisi TWR5.
- 5.5 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llyn (ATA) a rhaid felly ystyried maen prawf 1 o Bolisi TWR3 sydd yn datgan "*gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafannau sefydlog newydd (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwerysyla amgen parhaol yn....Ardaloedd Tirwedd Arbennig*".
- 5.6 Mae'r safle a'r ardal gyfagos yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 01 Gorllewin Llyn ac wedi ei ddynodi oherwydd:-
- Tirwedd agos, gwledig gyda chymeriad o lonyddwch.
 - Ardaloedd o batrymau caeau cymhleth gyda phocedi o goetir a rhostir.
 - Yr hanner gorllewinol yn sgorio'n uchel ar draws yr holl agweddau sgorio *LANDMAP* Uchel.
 - Gosodiad pwysig a golygfeydd arwyddocaol i ac o'r AHNE.
 - Dan bwysau yn sgil datblygiadau sy'n gysylltiedig â thwristiaeth.
- 5.7 Nid yw Polisi TWR3 yn caniatáu datblygu safle llety gwerysyla amgen parhaol ar safleoedd oddi mewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Fel sydd wedi ei nodi uchod, ystyrir bod yr elfen cabanau o'r bwriad yn un i greu safle parhaol newydd. Nid yw, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion sylfaenol Polisi TWR 3 o safbwynt creu safleoedd newydd oddi mewn i Ardal Tirwedd Arbennig ac o ganlyniad ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn groes i ofynion perthnasol TWR3.
- 5.8 Ar sail yr asesiad uchod ni chredir fod yr egwyddor o sefydlu safle cabanau glampio yn dderbyniol ac yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd a'r eglurhad uchod ystyrir mai Polisi TWR 3 yw'r polisi perthnasol er mwyn asesu'r elfen cabanau glampio a'r ddarpariaeth isadeiledd cysylltiedig. Mae'n gwbl glir nad yw polisi TWR 3 yn caniatáu datblygu safle llety gwerysyla amgen parhaol ar safleoedd oddi mewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig ac felly nid oes gofyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ystyried gweddill meini prawf y polisi. Mae'r polisi hwn wedi profi mewn sawl apêl ers mabwysiadu'r CDLL ac mae penderfyniad pob apêl wedi cadarnhau gofynion y polisi.

5.9 Mae'r elfen arall o'r bwriad yn ymwneud gyda lleoli 12 pabell ar lain o dir cyfochrog a'r cabanau ac mae modd ystyried yr elfen yma o'r bwriad o dan Bolisi TWR5 sy'n datgan caniateir cynigion am safleoedd teithiol, gweryslla neu lety gweryslla amgen dros dro os cydymffurfir gyda'r cyfan o'r meini prawf a nodir isod:-

1. Bod y datblygiad o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn man anymwithiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd - mae'r bwriad yn golygu gosod 12 pabell mewn ffurf anffurfiol o fewn llecyn presennol o dir gwyrdd agored gyda'r bwriad o greu dwy goedlan o fewn y llecyn tir ar gyfer darparu cysgod ac ar gyfer preifatrwydd defnyddwyr y pebyll. Amcangyfrif bydd 4 person i bob pabell gyda maes parcio estynedig ar gyfer 14 cerbyd yn cael ei leoli gerllaw. Mae'r llain tir hwn wedi ei amgylchynu gan gloddiau a choed colldail aeddfed sydd oddeutu 4.5m o uchder. Ceir rhwydwaith ffyrdd dosbarth III a ffyrdd di-ddosbarth gerllaw ynghyd a nifer helaeth o lwybrau cyhoeddus. Fodd bynnag, gan ystyried gosodiad y llain tir hon o fewn y tirlun ehangach ynghyd a'i fod wedi ei sgrinio gan lystyfiant presennol credir mai dim ond golygfeydd ysbeidiol ac o bellter ceir o'r safle a byddai hyn o gyfeiriad tir ar godiad Mynydd Rhiw yn edrych i lawr tua'r gogledd.
2. Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled - mae'r datblygiad yn golygu creu ffordd fynediad gyda gwyneb iddo i wasanaethu'r cabanau a'r pebyll, llwybrau a leiniau caled (oll ar gyfer defnydd drwy'r flwyddyn) ynghyd ag ymestyn y maes parcio presennol ac o'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais ystyrir byddai'r elfennau hyn yn gyfystyr a chreu gormodedd o ardaloedd o leiniau caled o fewn ardal gellir ei ddisgrifio'n bresennol fel ardal wyrdd naturiol gyda'r llystyfiant yn bennaf yn laswellt garw, mieri a llwyni prysg. Ni chredir, felly, byddai'r bwriad yn cydymffurfio gyda'r maen prawf hwn.
3. Mae ei gysylltiad ffisegol a'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig - gan dybio mai pebyll cyffredin sydd i'w lleoli ar y llecyn tir hwn credir mai cysylltiad cyfyngedig fydd gan y pebyll i'r ddaear gyfagos wedi eu hangori i'r tir gan fracedi a chordyn.
4. Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeilad addas ar gael, rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol a rhaid iddynt fod yn gymesur a graddfa'r datblygiad - y bwriad yw lleoli adeilad go sylweddol ei faint (arwynebedd llawr o 75m² ac o wneuthuriad parhaol) wedi ei osod rhwng y 4 caban a'r llain pebyll gyda rhwydwaith o lwybrau troed yn cysylltu'r adeilad i'r llety gwyliau. Bwriedir hefyd creu llecyn caled ar gyfer ail-gylchu yn union i'r de o'r maes parcio sydd eisoes rhannol wedi ei greu ac sydd i'w ymestyn ymhellach fel rhan o'r cais hwn. Er bod yr adeilad wedi ei ddylunio i fod yn gynaliadwy ac yn symphathetig i'w amgylchedd, nid oes cyfiawnhad wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd sy'n datgan pam na ellir darparu'r fath gyfleuster o fewn adeiladwaith presennol o fewn y ganolfan a pham fod angen cyfleusterau ychwanegol o'r maint a fwriedir yma. I'r perwyl hyn, felly, credir na fyddai codi adeilad o faint go sylweddol fel y'i bwriedir ei godi yma yn gymesur a graddfa'r elfen hon o'r bwriad i leoli uchafswm o 12 pabell ar y tro yn unig. Credir, felly, nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda'r maen prawf hwn.
5. Bod y safle'n agos at y brif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol andwyol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd - lleolir y ganolfan oddeutu 1.76km i'r dwyrain o'r ffordd sirol dosbarth II B.4413 a chysylltir y safle i'r ffordd dosbarth II gan ffordd sirol dosbarth III ynghyd a ffordd sirol ddi-ddosbarth. Bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol i'r ganolfan ynghyd a chreu man pasio ychwanegol i'r 5 man pasio presennol (er nad yw'r rhain yn rhai ffurfiol) ar hyd y rhan dosbarth III o'r ffordd sy'n gwasanaethu'r safle. Credir na fyddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol andwyol ar nodweddion na chymeriad y dirwedd. Fodd bynnag,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gan ystyried y pellter sydd rhwng safle'r cais (sydd wedi cael ei ddisgrifio yn y Datganiad Dylunio a Mynediad fel '*safle anghysbell*' ynghyd a'r asesiad isod parthed pa mor gynaliadwy ac hygyrch yw'r safle i ddulliau amgen o deithio ar wahan i ddefnyddio'r car) credir nad yw'r safle wedi ei leoli o fewn pellter cyfforddus i'w gerdded i ddarpar defnyddwyr y ganolfan ac nid yw, felly, yn cydymffurfio gyda'r maen prawf hwn.

6. Mae meddiannaeth y datblygiad wedi ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig - cyflwynwyd y cais ar sail byddai defnydd y cabanau a'r pebyll arfaethedig ar gyfer defnydd gwyliau ac ynghlwm a chael ei redeg mewn cysylltiad â chyrtsiau a digwyddiadau'r ganolfan. 7 Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio - bydd y llain pebyll yn cael ei ddefnyddio gan 12 pabell ac amcangyfrif bydd 4 person i bob pabell. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn cyfeirio at bolisi cynllunio sy'n ymwneud a'r cyn Cynllun Datblygu oedd yn cyfyngu tymor meddiannu tenti rhwng Mai a Hydref (Polisi D19 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd), sef, y tymor a fwriedir ei ddefnyddio yng nghyswllt y cais diweddaraf hwn gan yr ymgeisydd. Erbyn heddiw, mae'r cynllun hwn wedi ei ddisodli gan gynllun cyfredol CDLL ac mae'r polisi bellach yn cyfyngu tymor meddiannu rhwng Mawrth 1af a Hydref 31ain. Gan ystyried hefyd bod yr ymgeisydd yn gwrth ddweud ei hun drwy gadarnhau mai ei fwriad yw i ddefnyddio'r holl unedau gwersylla drwy'r flwyddyn ar sail hyfywedd y ganolfan byddai hyn, yn ei dro, yn groes i amcan y maen brawf hwn h.y. cyfyngu defnydd meysydd pebyll i'r cyfnod Mawrth 1af i Hydref 31ain yn yr un flwyddyn yn unig. Gan ystyried yr uchod, felly, ni chredir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y maen prawf olaf hwn.

- 5.10 Gan ystyried yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn ei gyfanrwydd yn dderbyniol mewn egwyddor o fewn cyd-destun holl ofynion Polisi TWR3 a TWR5 o'r CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.11 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, lleolir y safle yng nghefn gwlad agored rhwng anheddle Rhoshirwaun a Mynydd Rhiw. Dynodir y tir fel Ardal o Dirwedd Arbennig Gorllewin Llyn yn y CDLL a lleolir AHNE Llyn oddeutu 800m i'r de. Lleolir nifer o adeiladwaith a strwythurau ar wasgar yn nalgylch y safle gan gynnwys anheddau preswyl, tyddynnod a ffermydd. Mae'r safle ar hyn o bryd yn cynnwys llystyfiant math glaswellt garw, mieri a llwyni prysgog gyda choedlannau collddail a chloddiau sefydledig wedi eu lleoli o amgylch y safle sydd wedi ei leoli mewn ychydig o bant yn y tirlun. Ceir rhwydwaith o ffordd cyhoeddus ynghyd a llwybrau yn nalgylch safle'r cais ond gan ystyried y llystyfiant sydd eisoes yn sgrinio'r safle (byddai uchder y cabanau yn is nag uchder y llystyfiant coed presennol sy'n amgylchynu'r safle) credir mai dim ond golygfeydd ysbeidiol a rhannol weladwy ceir o'r safle ei hun a bod y golygfeydd hyn o bellter. Byddai bwriad hefyd i wella ac ategu i nodweddion presennol y dirwedd gyfagos drwy blannu llystyfiant cynhenid newydd o fewn ac o amgylch y safle. I'r perwyl hyn, felly, credir byddai'r bwriad yn creu datblygiad anymwithiol ac na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal wledig hon gan gydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3, PCYFF4, PS19, AMG2 ac AMG3 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau preswyl

- 5.12 Er bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored lleolir nifer o adeiladau preswyl yn nalgylch safle'r cais sy'n cynnwys anheddau preifat ynghyd a ffermdai. Yr anedd agosaf i safle'r cais yw Ffermdy Tŷ Mawr sydd wedi ei leoli 149m i'r gogledd-orllewin gydag iard y fferm ac adeiladau amaethyddol wedi eu lleoli rhwng y ffermdy ei hun a ffin ogleddol y ganolfan. Gan ystyried gosodiad a phellter y ffermdy mewn perthynas â'r llain pebyll a'r cabanau glampio arfaethedig, y llystyfiant sefydledig erbyn hyn sydd rhwng y ffermdy a'r unedau gwyliau ynghyd a'r ffaith bod Tŷ Mawr yn fferm weithredol credir na fyddai'r bwriad yn cael ad-drawiad sylweddol andwyol ar amodau byw deiliaid ffermdy Tŷ Mawr ar sail aflonyddwch sŵn a cholli preifatrwydd. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.13 Gwasanaethir y ganolfan bresennol gan rwydwaith ffyrdd sy'n cynnwys ffyrdd sirol dosbarth II (B.4413) a dosbarth III ynghyd a ffyrdd sirol di-ddosbarth. Lleolir y safle 1.76km o'r ffordd sirol dosbarth II a chysylltir y safle i'r ffordd yma gan ffordd sengl sy'n amrywio o 3m i 5m o led (gydag un rhan o'r ffordd yn mesur 7m ond yn cynnwys man pasio) gan gynnwys manau pasio anffurfiol ar gyfer cerbydau h.y. mae'r rhan fwyaf o'r manau pasio hyn wedi eu lleoli ger agoriadau i gaeau cyfagos. Mae'r ymgeisydd wedi nodi bod 5 man pasio yn bresennol ar hyd y ffordd gyda'r bwriad o ychwanegu man pasio ychwanegol o flaen un o'r agoriadau i dir Felin Uchaf. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol cadarnhaodd yr Uned Drafndiaeth nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd nag ar sail gofynion parcio ac i'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion cynaliadwyedd

- 5.14 Ystyrir mai'r prif bolisiau o fewn y CDLL sy'n ymwneud a datblygu cynaliadwy yw Polisi PS4, PS5 a PS14 yn ogystal â CCA: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2019) ynghyd a'r Cyngor a gynhwysir yn y ddogfen Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Argraffiad 10 (2018).

Mae Polisi PS4 yn datgan caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio; mae Polisi PS5 yn datgan dylai cynigion leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i fod teithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen gan roi pwyslais arbennig ar, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus; mae Polisi PS14 yn datgan bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad ac mae'r CCA yn diffinio datblygiad o ansawdd uchel gan ystyried *(i) safleoedd wedi'u lleoli mewn lleoliad cynaliadwy, h.y. agos at aneddiadau cyfredol ble y gellir cynnwys datblygiadau newydd orau o ran seilwaith, mynediad a gwarchod cynefinoedd a thirwedd a safleoedd nad ydynt fel arfer wedi'u lleoli mewn cefn gwlad agored oni bai bod cyfiawnhad cadarn am hyn; a (ii) safleoedd sy'n agos i'r prif rwydwaith priffyrdd ag sydd â chysylltiadau da i ddulliau cludiant amrywiol.*

- 5.15 Mae'r eglurhad i'r polisiau cynllunio lleol uchod yn pwysleisio dylid annog datblygu atyniadau a chyfleusterau twristiaeth gynaliadwy o ansawdd uchel yn y llefydd iawn ac o bosib oddi fewn i ffiniau datblygu lle gall ymwelwyr gael mynediad at ystod o wasanaethau trwy amrywiaeth o ddulliau teithio a'i bod hi'n bwysig fod y fath ddatblygiadau yn dilyn egwyddorion datblygu cynaliadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.16 Un o brif amcanion Llywodraeth Cymru yw hyrwyddo datblygiad cynaliadwy yng Nghymru ac mae gan y system gynllunio rhan allweddol i'w chwarae yn hyn o beth. Er enghraifft, mae paragraff 2.45, 3.12 a 3.35 o PCC (sy'n cael ei adlewyrchu ym mharagraff 3.15 o NCT18: Trafnidiaeth) yn rhoi pwyslais ar leihau'r angen i deithio a lleihau dibyniaeth ar y car preifat a chynyddu'r defnydd o gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus. O fewn ardaloedd gwledig dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol ac bod angen cydbwysio diffyg mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol. Ceir arweiniad pellach yn y ddogfen *Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair - Creu lleoedd a'r adferiad Covid-19* (Gorff 2020) sy'n datgan:-

“Mae gan y system gynllunio rôl allweddol i'w chwarae o ran parhau i leihau'r angen i deithio a chreu lleoedd sy'n cefnogi teithio cynaliadwy a llesol. Mae angen i'r system gynllunio gefnogi datblygiadau ar safleoedd yn y lleoliadau cywir, lle y gellir eu cyrraedd drwy ddulliau teithio llesol a chynaliadwy heb fod angen car. Mae'n rhaid iddi fanteisio i'r eithaf ar gyfleoedd i bobl wneud dewisiadau teithio cynaliadwy ac iach ar gyfer eu teithiau bob dydd a hamdden.”

- 5.17 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes yn yr asesiad uchod, saif y ganolfan a safle'r cais yng nghefn gwlad agored ac nid yw'n uniongyrchol wedi ei leoli gyferbyn ac unrhyw anheddiad gyda'r anheddiad agosaf, Rhoshirwaun, wedi ei leoli 1.76km i'r gogledd. Mae'r ymgeisydd, o fewn y Datganiad Dylunio a Mynediad, yn nodi fod y safle wedi ei leoli oddeutu 3 munud i ffwrdd o bentref Rhoshirwaun mewn car a bod safle bws wedi ei leoli o fewn yr anheddle hwn a bod y safle yn hygyrch i wahanol ddulliau o deithio.
- 5.18 Cysylltir y safle gyda Rhoshirwaun gan ffyrdd sirol sengl sy'n bennaf yn amrywio o 3m i 5m mewn lled ac yn 1.76km o hyd. Mae'r ffyrdd yn gul ac yn droellog mewn mannau heb bafin/llwybr troed ac er gwaethaf nad oes llif trafndiaeth drom yn defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd lleol credir na fyddai'r daith gerdded i Rhoshirwaun a mannau eraill gerllaw yn atyniadol i gerddwyr gan ystyried hefyd bod cerbydau trwm fel tractorau a lorïau gwasanaethu yn defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd lleol. Cyfeiriwyd gan Arolygwr Cynllunio mewn apêl ddiweddar (APP/L6805/A/17/3188351) i gynnwys y ddogfen *Llawlyfr Strydoedd, 2007* (Llywodraeth Cymru ac Adran Drafnidiaeth Llywodraeth San Steffan) sy'n datgan mai i fyny i 800m byddai cerddwr yn debygol o'i ystyried yn bellter cerdded cyfforddus ar gyfer, er enghraifft, dal bws. Yn yr achos arbennig hwn, lleolir y safle bws agosaf 1.76km i'r gogledd o'r safle ar hyd ffordd gul sydd heb bafin.
- 5.19 Nid oes cyfleusterau ar gael yn Rhoshirwaun ei hun ac nid oes unrhyw wasanaeth a fyddai'n arbennig o ddefnyddiol i ymwelwyr yr unedau gwerysyla arfaethedig h.y. nid oes siop gyfleustra ar gael lle gellid prynu cyflenwadau dyddiol gan nodi hefyd bod yr unedau gwerysyla arfaethedig yn rhai hunanwasanaeth. Credir, yn y cyswllt hwn, fod y cyfleusterau sylfaenol agosaf wedi eu lleoli yn Aberdaron (4.7km i'r gorllewin) a Sarn Mellteyrn (6.5km i'r dwyrain). Byddai aneddleoedd mwy poblog gydag amrywiaeth ehangach o atyniadau a chyfleusterau wedi eu lleoli ymhellach i ffwrdd o safle'r cais gan gynnwys Pwllheli, Abersoch a Nefyn - siwrne a fyddai, mwy tebygol, yn cael ei ymgymryd gan ddefnyddio'r car preifat yn hytrach na thrafnidiaeth gyhoeddus neu ar droed neu feic.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.20 Er bod yr ymgeisydd wedi datgan byddai'r ymwelwyr i'r ganolfan yn mynychu cyrsiau a digwyddiadau o fewn safle'r ganolfan mae hefyd yn nodi byddai darparu llety gwyliau o'r fath yn hybu'r ymwelwyr i ymweld â harddwch Pen Llyn ac atyniadau amrywiol ac eang yr ardal. Gan ystyried lleoliad cefn gwlad y safle hwn ynghyd ac aneddeuoedd ac atyniadau gwasgaredig Pen Llyn, byddai'n rhesymol i gredu mai annhebygol y byddai llawer o deithiau yn cael eu gwneud gan ddefnyddio trafnidiaeth gyhoeddus, ar droed neu feic gan greu, felly, dibyniaeth ar ddefnyddio trafnidiaeth breifat o ddydd i ddydd.
- 5.21 Gan ystyried yr asesiad uchod a chan ystyried bod y safle yng nghefn gwlad agored, i ffwrdd oddi ar seilwaith lleol a mynediad i gyfleusterau/gwasanaethau/atyniadau gyda dibyniaeth helaeth ar drafnidiaeth breifat, credir na fyddai'r bwriad yn gyfystyr a datblygu lleoliad addas yng nghefn gwlad; na fyddai'n ddatblygiad o ansawdd uchel ac na fyddai'n cyfarfod ac amcanion PCC ar gyfer cynigion sy'n cefnogi datblygu cynaliadwy. Er cydnabyddir bod cyfleoedd ar gyfer datblygu cynaliadwy yn fwy cyfyngiedig mewn ardaloedd gwledig, mae PCC yn cynghori y dylid lleoli'r rhan fwyaf o ddatblygiadau newydd mewn aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol rwydd drwy ddulliau di-gar o'u cymharu ag ardaloedd gwledig yn gyffredinol. O'r safbwynt hwn, felly, credir bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PS4, PS5, PS14 a TWR5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA perthnasol, NCT18 a PhCC sy'n ymwneud a datblygu cynaliadwy.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.22 Mae Polisi AMG 5 o'r CDLL yn datgan dylai cynigion warchoda, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol. Mae PCC yn datgan ym mharagraff 6.4.5 – *'Dyletswydd Bioamrywiaeth a Chydnerthedd Ecosystemau (Dyletswydd Adran 6) rhaid i awdurdodau cynllunio geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth arfer eu swyddogaethau. Mae hynny'n golygu na ddylai datblygu arwain at gollediad mawr i gynefinoedd na phoblogaethau o rywogaeth, yn lleol nac yn genedlaethol'*. Mae'r bwriad yn golygu ymgymryd â gwaith tirlunio helaeth gan gynnwys plannu 400 o goed cynhenid a chodi cloddiau cymysg. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan er nad oes pryderon mawr am y bwriad bydd angen mwy o eglurdeb am beth fydd y colledion bioamrywiaeth yn sgil y datblygiad a sut bydd y colledion hyn yn cael eu lliniaru. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, gan fod gwrthwynebiadau sylfaenol i'r cais a chan ystyried bod yr Uned Bioamrywiaeth yn ymwybodol o'r gwaith da sydd eisoes wedi cael ei gario allan i hybu bioamrywiaeth ar y safle, ni ystyrir y byddai'n rhesymol gofyn i'r ymgeisydd ddarparu gwybodaeth bellach gan na fyddai hyn ynddo'i hun yn golygu fod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ar sail yr holl ofynion perthnasol. Felly, er y diffyg gwybodaeth yma, ystyrir y gall y bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL (drwy drafodaeth bellach ac/neu amod cynllunio) pe bai egwyddor y bwriad yn dderbyniol yn y lle cyntaf.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan 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, credir fod y bwriad yn annerbyniol gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i wrthod y cais ar sail y rhesymau isod:-

1. Mae'r bwriad yn golygu creu safle llety gwersylla amgen sefydlog newydd oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw Polisi TWR3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 yn caniatáu datblygu safleoedd llety gwersylla amgen sefydlog newydd oddi fewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad, felly, yn groes i ofynion Polisi TWR3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017.
2. Mae'r bwriad yn groes i faen prawf rhif 2, 4 a 7 o Bolisi TWR5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ar y sail byddai'r bwriad yn creu gormodedd o ardaloedd o leiniau caled, nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn pam fod angen cyfleusterau ychwanegol a bydd y llain pebyll yn cael ei ddefnyddio am 12 mis y flwyddyn. Nid yw'r bwriad, felly, yn cydymffurfio gyda holl ofynion Polisi TWR5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017.
3. Mae'r bwriad yn golygu creu safle llety gwersylla amgen newydd yng nghefn gwlad agored ac ymhell tu allan i unrhyw ffin ddatblygu. Yn ychwanegol, ni ystyrir fod y bwriad yn gwneud defnydd o safle addas yng nghefn gwlad gan ei fod yn safle anghynladwy ble byddai'r mwyafrif o'r ymwelwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio eu cerbydau preifat. Nid yw'r bwriad, felly, yn cydymffurfio gyda holl ofynion Polisi TWR5, PS4, PS5 a PS14 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid 2019 a Pholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, 2018.



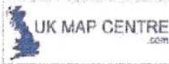
Pwyllgor Cynllunio ***Planning Committee***

07/12/2020

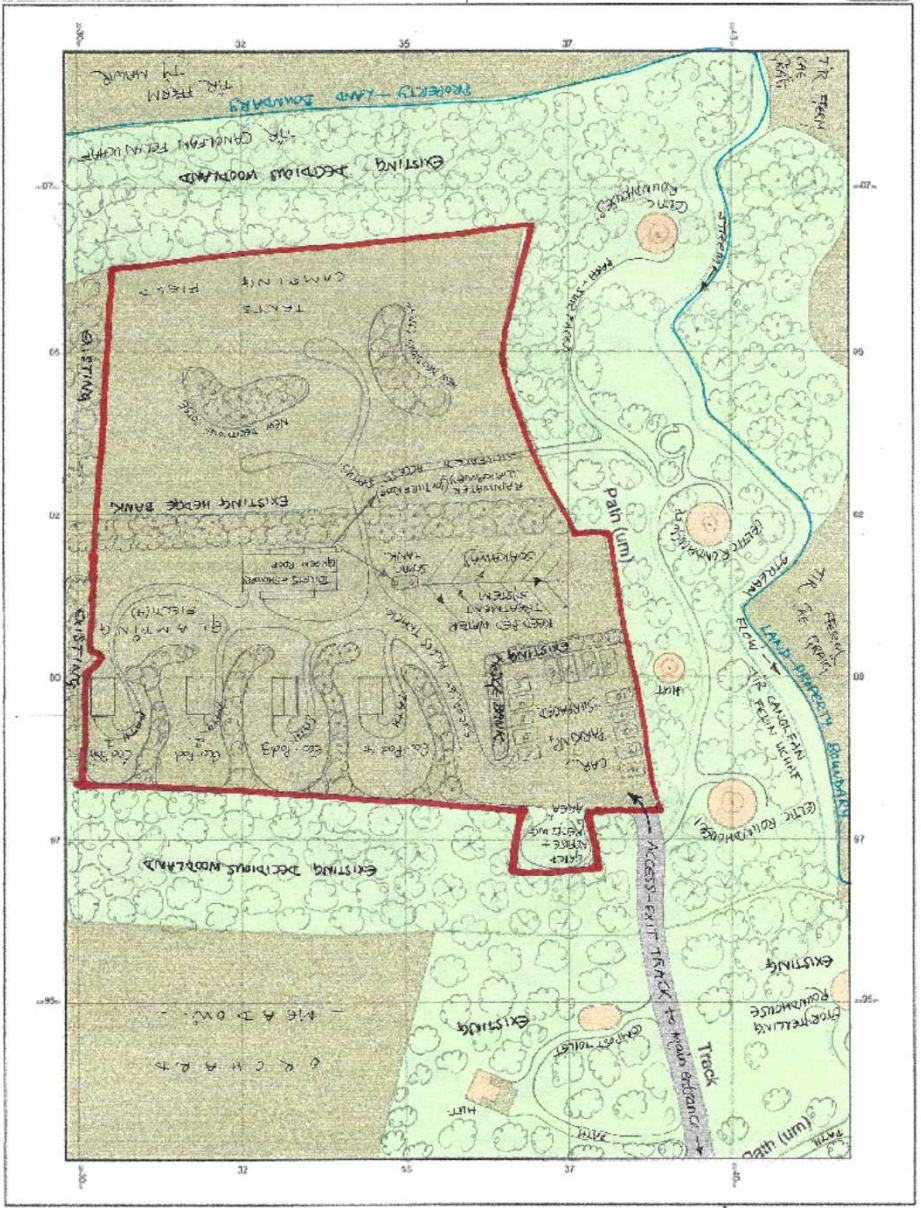
C20/0752/30/LL

Gosod 4 caban glampio, bloc toiled a chawod ynghyd a lleoli 12 pabell i'w defnyddio gan breswylwyr Canolfan Felin Uchaf / Siting of 4 glamping cabins, shower and toilet block together with the siting of 12 tents to be used by residents of the Felin Uchaf Centre

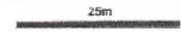
**Canolfan y Felin Uchaf, Rhoshirwaun, Pwllheli,
Gwynedd, LL538HS**



Glamping Planning Application CANOLFAN FELIN UCHAF, RHOSEIRIOLAN.
 PLAN 1:500 SHOWING PROPOSED GLAMPING SITE LAYOUT.



© Crown copyright and database rights 2018 Ordnance Survey 100049332. The representation of roads, buildings, railways and other features is not to scale. The representation of features as shown is not a guarantee of accuracy.

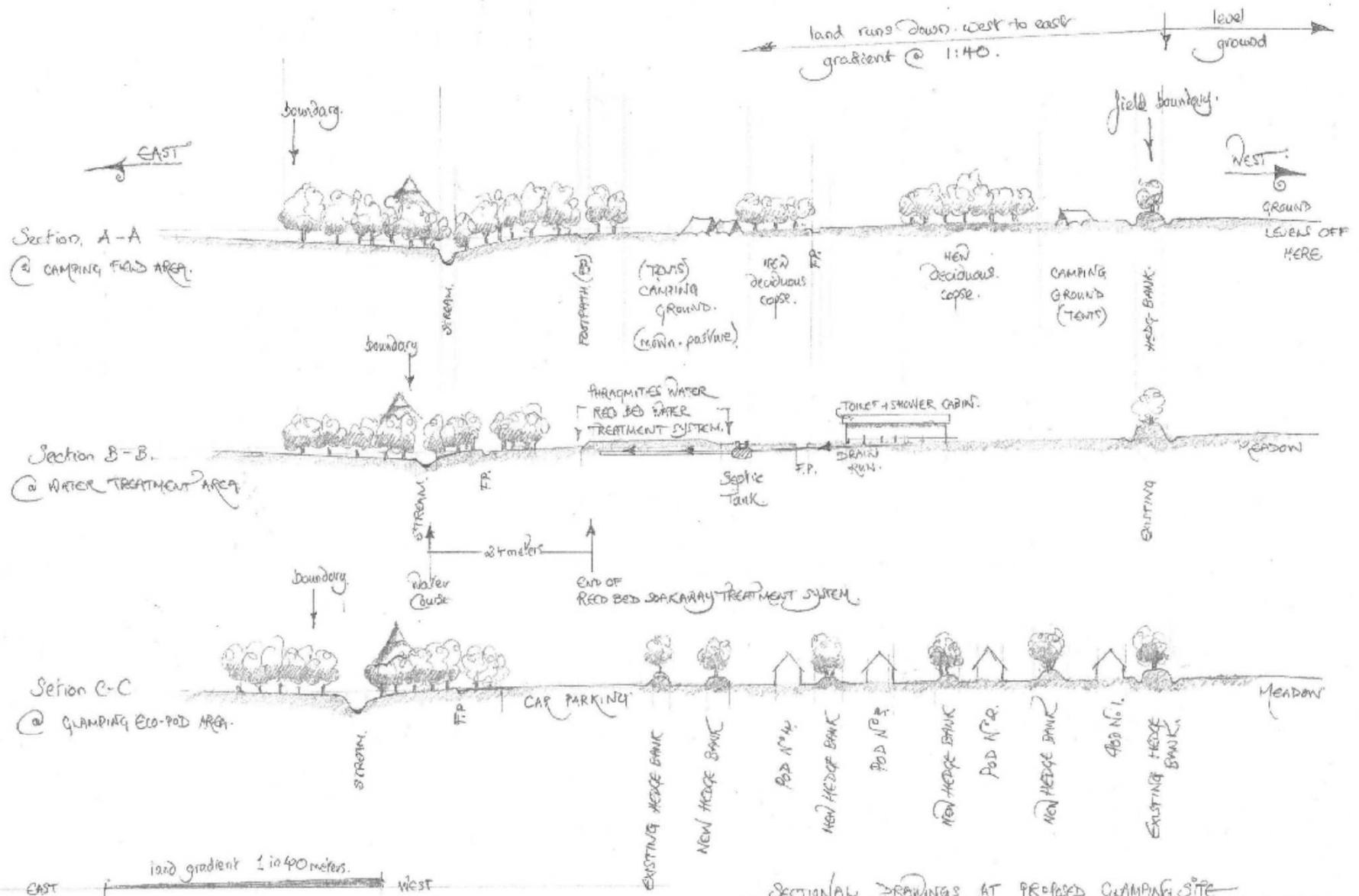


Scale 1:500 North

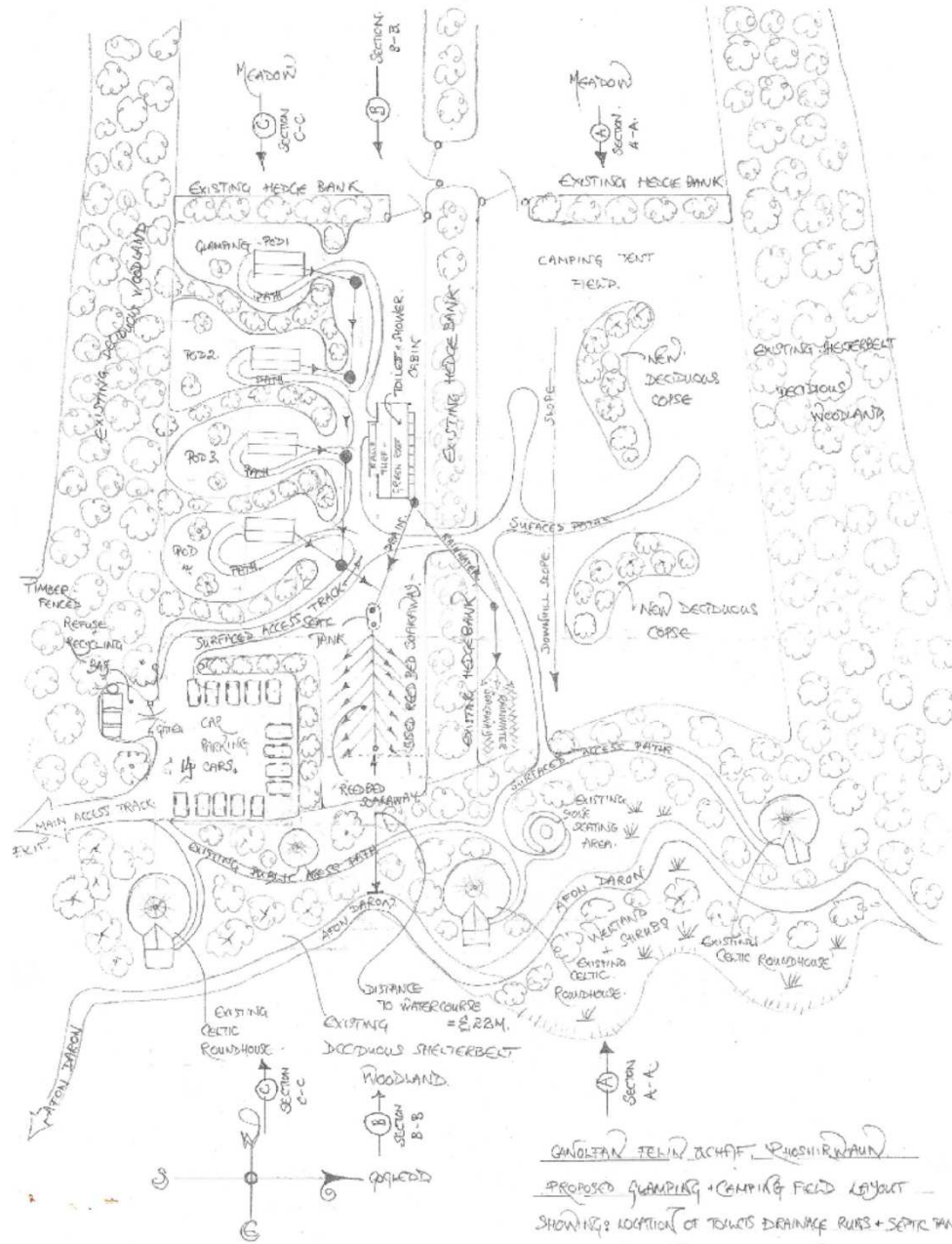
Supplied by www.mapbox.com
 Street View 18/03/18
 OSN Grid Coordinates 227025N, 22017E
 Ordnance Survey Licence 100049332

Tud. 26

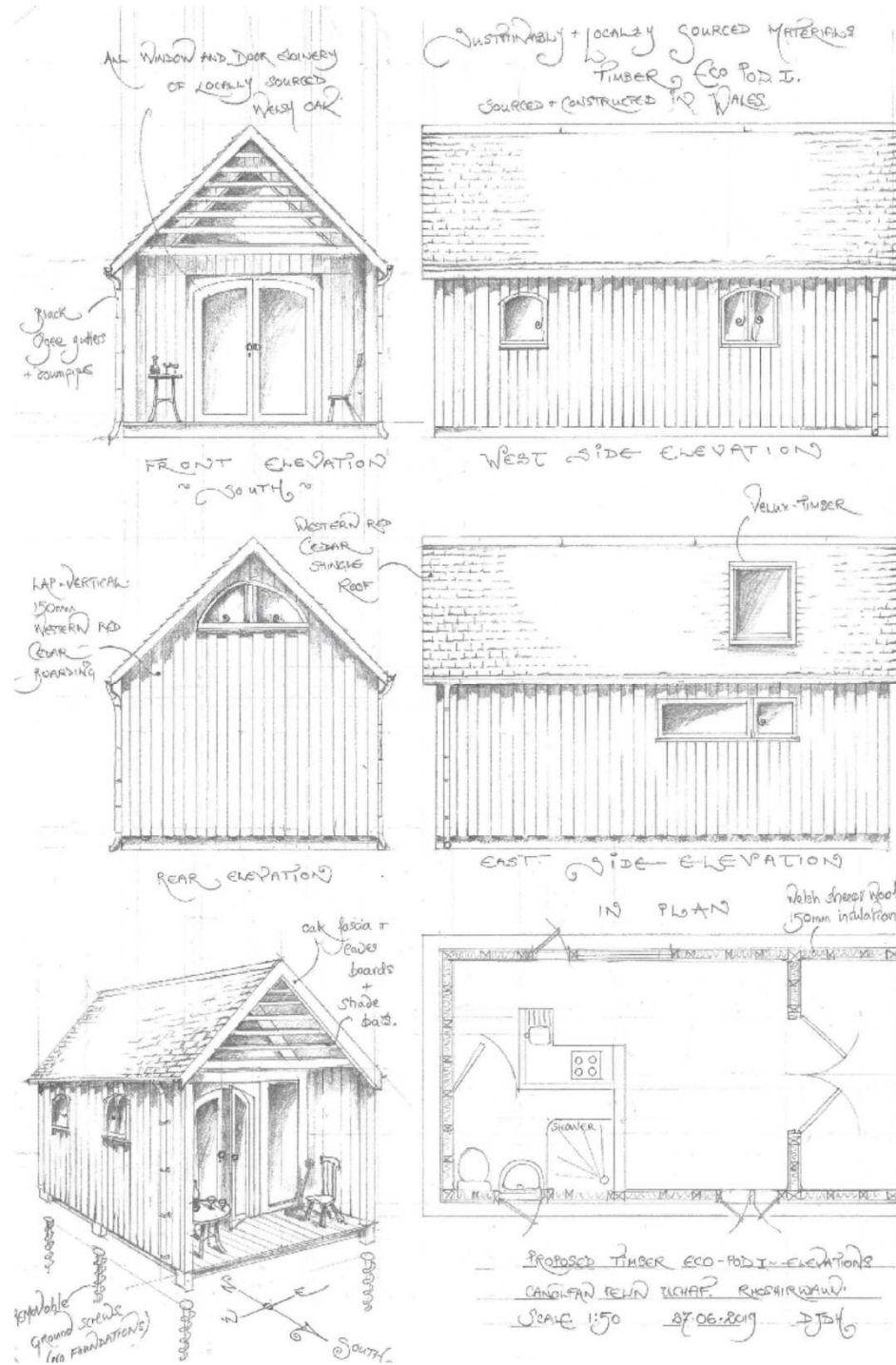
Tud. 27



SECTIONAL DRAWINGS AT PROPOSED CAMPING SITE
 CANULFAN FELIN UCHAF, RHOSSIR IAWN
 SCALE 1:50 01.07.2019 JHM.

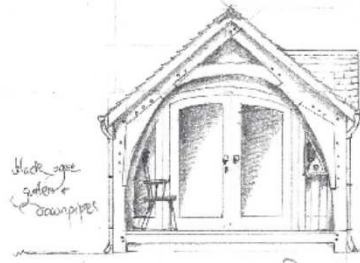


GANDOLFAN FELIN ICHAF, RHOCHIRWAIN
 PROPOSED CAMPING + CAMPING FIELD LAYOUT
 SHOWING: ADOPTION OF TOILETS DRAINAGE RUNS + SEPTIC TANK
 AND PERAGNIES WATER RED SOAKAWAY SYSTEM
 SCALE 1:500. 06.06.2019. J.P.P.

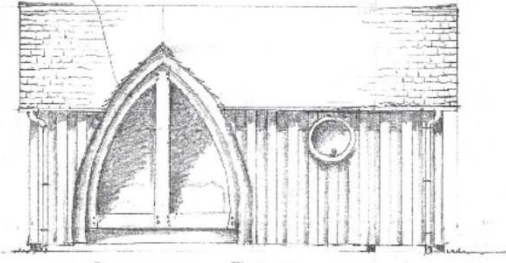


Eco Pod II. made in Wales from locally sourced Natural Materials

oak joinery - windows & doors.



FRONT - SOUTH - ELEVATION.

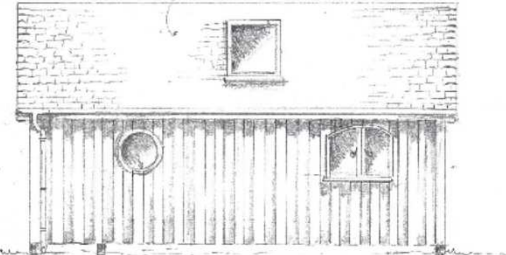


WEST SIDE ELEVATION.



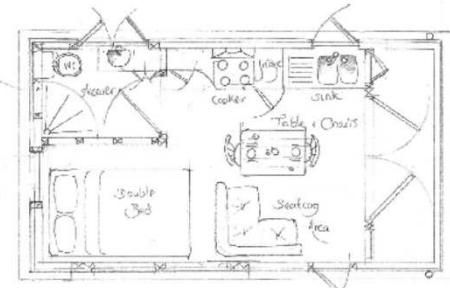
REAR ELEVATION.

Western Red Cedar - shingle roof



EAST SIDE ELEVATION

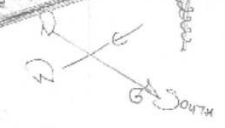
150mm Wets sleepers insulation. walls, roof void + floor.



1st PLAN



Removable Ground - screws (no permanent foundations)

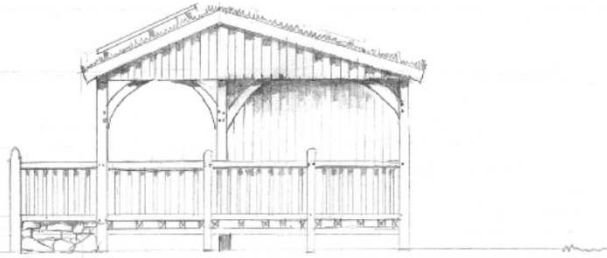


oak frame. PROPOSED TIMBER ECO POD II - ELEVATIONS
CAWSTAN FELIN UCHAF, RHYSHIRI AWA
Scale 1:50 30.06.2019 JPH.

PROPOSED SHOWER AND TOILET CABIN.

Scale 1:50 21/06/2019 JSH

EAST ELEVATION:



WEST ELEVATION:



Tud. 32



Tud. 33



Tud. 34



Tud. 35





Tud. 37



Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C19/1204/39/LL

Dyddiad 16-07-20
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

Bwriad: Bwriad i greu 6 fflat gwyliau i'w gosod drwy drosi ac ymestyn y prif adeilad a dymchwel yr annedd presennol i'r cefn o'r safle a codi blociau llety newydd yn ei le

Lleoliad: Venetia, Venetia Lôn Sarn Bach, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7EB

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn i greu 6 fflat gwyliau hunangynhaliol. Byddai 3 uned wyliau hunangynhaliol yn cael eu greu drwy drosi ac ymestyn y gwesty/bwyty presennol a byddai'r 3 uned arall yn cael eu greu trwy ddymchwel yr annedd bychan yng nghefn y safle a chael gwared â charafán sefydlog a chodi adeilad deulawr ac unllawr newydd yn eu lle. Ymddengys i'r garafán sefydlog sydd i'w symud o'r safle dderbyn caniatâd yng nghais C07D/0638/39/LL gydag amod yn cyfyngu ei defnydd ar gyfer staff y gwesty yn unig
- 1.2 Bwriedir adeiladu estyniadau deulawr i gefn ac ochr yr eiddo presennol ynghyd ac adeiladu ffenestr gromen i'r blaen a'r cefn. Byddai balconi yn cael ei greu ar lefel llawr cyntaf ac ail lawr ar ben toeau fflat. Byddai'r addasiadau i'r eiddo presennol yn cael eu gorffen mewn cyfuniad o chwipiad wedi ei beintio, llechi a sinc. Byddai'r addasiadau i'r eiddo presennol yn greu 1 uned wyliau 3 ystafell wely ar y llawr daear, 1 uned wyliau 3 ystafell wely ar y llawr daear / cyntaf ac 1 uned wyliau 4 ystafell wely ar y llawr cyntaf / ail.
- 1.3 Byddai tair uned gwyliau i'r cefn yn cael eu greu trwy adeiladu adeilad deulawr ac unllawr newydd ar safle ble'n bresennol mae'r tŷ annedd bychan a charafán. Byddai'r unedau yma yn cael eu gorffen yn allanol mewn cyfuniad o lechi, sinc a chwipiad wedi ei beintio. Byddai'r tair uned wyliau yma yn rhai 2 ystafell wely.
- 1.4 Fel rhan o'r bwriad bwriedir hefyd ail-leoli'r fynedfa i'r safle a'i ganoli ar ffyrntiad blaen y safle. Mae'r cynllun safle yn dangos y bwriedir cael 7 llecyn parcio o fewn y safle.
- 1.5 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad, datganiad o sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg fel rhan o'r bwriad, adroddiad ecolegol cychwynnol ac arolwg asesiad clwydfan ystlumod, datganiad parcio a chynllun busnes.
- 1.6 Mae defnydd presennol y safle yn cynnwys gwesty 5 ystafell wely a bwyty mewn adeilad traddodiadol a sylweddol ei faint a tŷ annedd bychan a charafán ar gyfer defnydd staff y gwesty yng nghefn y safle.
- 1.7 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Abersoch ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae hefyd oddi fewn i'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddsbarth 3. Ceir tai annedd gerllaw.
- 1.8 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud gyda 5 neu fwy o dai.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – Datblygu cynaliadwy

PS 6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PS 14 – Yr Economi Ymwelwyr

TWR 2 – Llety gwyliau

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

AMG 1 – Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

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

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

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Gorffennaf, 2011)

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13 - Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20 – Cynllunio a'r Gymraeg

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C07D/0638/39/LL - Dymchwel estyniad cefn ac ail adeiladu estyniad unllawr cefn mwy i gynnwys toiledau a chegin, gosod simnai echdynnu , dymchwel sied a'i gyfnewid a charafân sefydlog i staff ac estyniad i sied ochr fel storfa ychwanegol - Tudor Court, Abersoch - Caniatáu 4 Chwefror 2008. Mae amod ar y caniatâd yn cyfyngu defnydd o'r garafân fel defnydd i staff Tudor Court yn unig.
- 3.2 C07D/0464/39/LL – Dwysau defnydd gwesty er darparu bwyty ar gyfer y cyhoedd – Tudor Court Hotel – Caniatâu 15 Hydref 2007.
- 3.3 C07D/0082/39/LL – Newid defnydd gwesty yn dŷ annedd – Gwrthod 9 Mai 2007.
- 3.4 2/19/623B – Newid defnydd o westy i ddau fflat hunangynhaliol – Tudor Court Hotel – Caniatâu 26 Ionawr 1994.
- 3.5 2/19/623A – Estyniad i dŷ – Dalwood Cottage, Tudor Court – Caniatâu 12 Ionawr 1989.
- 3.6 2/19/623 – Newid defnydd o dŷ annedd i westy – Tudor Court (Arvonnia) – Caniatâu 29 Gorffennaf 1988.
- 3.7 34/66/1245A – Trosi annedd presennol yn ddau maisonette – Arvonnia – Caniatâu 24 Ebrill 1969.
- 3.8 3/4/1245 – Ychwanegiadau a gwelliannau – Arvonnia Cottage – Caniatâu 30 Tachwedd 1966.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebir oherwydd gorddatblygiad a chan fod digon ohonynt ar gael yng nghanol y pentref, ynghyd a dechrau cynsail o droi tai cyfagos yn fflatiau hefyd. Mynegwyd pryder am fynediad i'r briffordd, gan ei fod ger cyffordd brysur yn arbennig yn ystod y tymor gwyliau. Hefyd, mae posibilrwydd y buasai gan bob fflat ddau gar (ac, efallai, gwch/jetski) ar safle bychan. Gallent amharu ar gymdogion o ran preifatrwydd/goredrych. Buasai'n well ei gadw'n westy, gan fod cyn lleied ohonynt yn y pentref.

Uned Trafnidiaeth:

Cyfeirir at y cais uchod ac yn benodol at y wybodaeth ychwanegol parthed materion trafndiaeth.

Nid wyf yn hollol gytûn gyda hynny a honnir yn y Datganiad Parcio, sef dylid ystyried defnydd blaenorol y safle, gyda'r posibilrwydd o hyd a 25 cerbyd i fwyty gyda capasiti ar gyfer 50. Fel safle canol pentref ac o fewn pellter cerdded i ran helaeth o'r meysydd carafanau tybiaf fod nifer o'r ymwelwyr yn cyrraedd ar droed, gan ymysg y siopau, bwytai ac atyniadau eraill lleol mae'n annhebyg mae'r galw am barcio ar y strydoedd cyfagos yn uchel, ac mae'n annhebyg fod oddeutu 31 o'r cerbydau yno yn ymwneud a'r safle yma yn unig. Mae natur y bwriad hefyd yn hollol wahanol i fwyty, ble ddisgwyllir y byddai rhan helaeth o ymwelwyr i westy yn cyrraedd mewn cerbyd, ond ddim cymaint ar gyfer bwytai mewn lleoliadau pentrefol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rwyf felly yn diystyru'r gymhariaeth a wneir gyda'r defnydd blaenorol, ac yn canolbwyntio ar yr hyn a gynigir fel rhan o'r cais dan sylw.

Mae'n ymddangos y byddai'r ddarpariaeth parcio dal o dan hynny a ddisgwylir ar gyfer y maint a nifer o unedau arfaethedig. Awgrym adroddiad parcio'r ymgeisydd yw gellir disgwyl 2 cerbyd i bob un o'r 3 uned fawr, ac un cerbyd i bob un o'r 3 uned lai, sef cyfanswm o 9 cerbyd. Gyda 7 llecyn o fewn y cwrtel dim ond 2 sydd angen parcio ar y strydoedd cyfagos. Mae'r datganiad mynediad yn awgrymu gellir rhannu'r parcio i un llecyn fesul pob uned, gydag un llecyn dros ben ar gyfer ymwelwyr.

Fy mhryder i yw byddai'r unedau mawr yn denu grwpiau mewn mwy nag un cerbyd, ac mae'n bosibl bydd yr uned gwyliau sy'n cael ei glustnodi i'r rheolwr angen fwy nag un llecyn petai'r rheolwr a phartner neu deulu, ac yn berchen ar fwy nag un cerbyd.

O ganlyniad tybir gall y bwriad denu nifer o gerbydau ar y tro, ac yn rheolaidd fwy na'r 7 gofod sy'n cael ei ddarparu, sy'n golygu byddai'r datblygiad yn arwain at fwy o alw am barcio ar y stryd, mewn pentref sydd eisoes a'i darpariaeth parc o dan bwysau mawr yn ystod tymor y gwyliau.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

O'r farn nad yw'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018). Felly nid oes gennym sylwadau i'w cynnig.

Dŵr Cymru:

Wedi edrych y cynllun cyf 4130 SK 11 nodir fod y llif budr am gysylltu i'r garthffos gyfunol a leolir yn y briffordd i'r blaen o'r safle. Nid oes gennym wrthwynebiad mewn egwyddor i'r cysylltiad yma.

Argymhell amod dŵr wyneb o unrhyw gynnydd mewn arwynebedd to / wynebau anhydraidd i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.

Rhoi cyngor safonol i'r datblygwr.

Uned AHNE:

Mae Venetia wedi ei leoli ymysg tai eraill yng nghanol pentref Abersoch ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Tŷ deulawr gweddol fawr ydyw o gymeriad diddorol sy'n amlwg ar y stryd fawr. Bwriedir newid defnydd yr eiddo, gwneud addasiadau i'r tŷ a chodi adeiladau newydd yn y cefn yn lle'r adeilad presennol a'r garafán - er ffurfio cyfanswm o 7 uned i'w gosod. Nodir fod rhai newidiadau ers i'r cais gael ei gyflwyno yn 2019.

Mân newidiadau a fwriedir i'r wyneb blaen ac ni fydd y datblygiadau mwy dwys yn y cefn yn amlwg felly ni chredir y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Gwarchod y Cyhoedd:

Gall gwaith dymchwel ac adeiladu achosi problem sŵn a llwch i breswylwyr cyfagos. Cyn dechreuad y gwaith, dyle cynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniad fel canlyniad o'r dymchwel ar adeiladu cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn cael ei cymeradwy mewn ysgrifen. Dyle'r dymchwel cael ei gwneud mewn cytundeb ar gynllun cymeradwy. Dyle'r ymgeisydd cysylltu efo Gwasanaeth Adeiladu Cyngor Gwynedd.

Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, unrhyw waith dymchwel ac adeiladu digwydd rhwng yr oriau 09:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 09:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc.

Yn ystod y gwaith dymchwel ac adeiladu, ddyli' dulliau ymarferol gorau cael ei defnyddio i leihau sŵn a dirgryniad gan y gwaith ac ystyried yr argymhellion y 'BS5228: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites'.

Cynghoraf fod yr ymgeisydd yn hysbysu'r cymdogion yn yr ardal o'r gwaith dymchwel, yr oriau gweithio, mesuriadau sydd am gael ei chymryd er mwyn diogelu mwynderau (rhan sŵn, dirgryniad a llwch) a rhif cyswllt. Dyle copi o'r llythyr cael ei gyrru i'r Gwasanaeth fel gwybodaeth.

Dyle'r ymgeisydd osod ynysiad sŵn digonol yn yr adeilad.

Rheswm: Diogelu preswylwyr yr ardal

Uned Iaith:

Y risg/effaith ieithyddol a adnabyddir yn y Datganiad Iaith a gyflwynwyd gyda'r cais: Cadarnhaol - "Effaith gadarnhaol ar yr economi leol drwy annog teuluoedd i ddod ar wyliau yn yr ardal leol."

Barn gryno'r Uned Iaith: Anghytuno - Effaith negyddol yn fwy tebygol oherwydd ei fod yn ddatblygiad unedau gwyliau yn hytrach na chyfrannu at stoc tai sefydlog mewn ardal lle mae'r Gymraeg yn fregus.

Nid yw'r cais yn cynnig digon o wybodaeth am yr unedau fydd yn cael eu creu a sut y byddant yn cael eu marchnata, gan nad oedd y Cynllun Busnes y cyfeirir ato yn y Datganiad Dylunio a Mynediad ar gael i ni ei weld.

Er yn cydnabod y sylw y byddai cwmni adeiladu lleol yn cael y cytundeb gwaith, ac y byddai enwau Cymraeg yn cael eu dewis ar gyfer yr unedau, nid oedd y datganiad iaith a baratowyd ychwaith yn dangos unrhyw ddealltwriaeth o sefyllfa ieithyddol yr ardal leol, y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

bygythiadau sydd yna i'r Gymraeg yn sgil poblogrwydd yr ardal fel lleoliad gwyliau ac ail gartrefi, a sut y byddai'r datblygiad hwn yn cyfrannu at y darlun hwnnw.

Yn ôl cyfrifiad 2011, roedd 47.9% o boblogaeth Abersoch heb unrhyw sgiliau yn y Gymraeg, a dim ond 35.6% oedd yn gallu siarad, darllen ac ysgrifennu Cymraeg. Mae'r canrannau hyn yn llawer iawn is na'r gyfartaledd ar gyfer y sir.

Mae'r ffaith bod yr unedau a fwriedir yn cael eu cynllunio fel unedau gwyliau hunangynhaliol yn golygu na fydda yn ychwanegu at boblogaeth sefydlog yr ardal. Nid yw ychwaith yn cynnig unrhyw gyfleoedd gwaith (ar wahân i un swydd rheolwr safle). Ni ellir gweld felly sut y byddai'r datblygiad yn gallu cael effaith gadarnhaol ar yr iaith yn yr ardal.

Ar ddiwedd y datganiad iaith cyfeirir at effaith gadarnhaol i economi yr ardal drwy "*annog teuluoedd i fynd ar wyliau i'r ardal leol ac i wario arian yn y siopau lleol (cyfieithiad)*". Nid oes cyfeiriad yma at yr effaith posib ar yr iaith a'r gymuned.

Nodir hefyd y sylwadau a roddir yn ymateb Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd:

Yn unol â ffigurau Treth Cyngor (Hydref 2019) mae yna gyfanswm o 691 o ail-gartrefi yn Llanengan (ardal Cyngor Cymuned). Gyda chyfanswm yr unedau domestig ar gyfer y Cyngor Cymuned yn 1634 (gan gynnwys yr ail gartrefi) golygai hynny fod 42.29% o'r unedau domestig yn ardal Cyngor Cymuned Llanengan yn ail-gartrefi.

Ymhellach mae yna 141 uned (7.94%) wedi cael ei drethu fel llety gwyliau annomestig o fewn ardal y Cyngor Cymuned.

Gall niferoedd uchel o ail gartrefi/cartrefi gwyliau gael effaith niweidiol ar gymeriad diwylliannol y cymunedau hynny. Mae yna siawns y gall caniatáu rhagor o lety gwyliau mewn cymunedau ble fo yno eisoes grynodiad uchel o lety gwyliau waethygu'r effaith ar wasanaethau lleol a gallu'r gymuned honno a chymunedau cyffiniol i gefnogi'r gwasanaethau hynny.

O ystyried yr uchod, a'r ffaith nad yw'r unedau a gynigir yn cyfrannu mewn unrhyw ffordd tuag at ddarparu ar gyfer y ganran uchel o'r boblogaeth leol sydd wedi eu prisio allan o'r farchnad, ni ellir gweld bod tystiolaeth y byddai'r datblygiad hwn yn cael effaith gadarnhaol ar yr iaith yn yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Bioamrywiaeth:

Rhaid i gais cynllunio ddarparu arolwg rhywogaethau sydd wedi eu gwarchod (ystlumod ac adar nythu) a gynhaliwyd tra bod ystlumod yn actif yn ystod misoedd yr haf (Mai tan fis Medi). Dylai'r adroddiad gynnwys strategaeth liniaru.

Dylai'r ymgeisydd ddarparu Aseiad Effaith Ecologol sydd wedi dilyn y canllawiau a gynhrychwyd gan CIEEM yn 2016. Dylai'r adroddiad hwn gynnwys arolwg cynefin, a map o gynefinoedd enwedig rhai a restrwyd o dan adran 7 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016. Rhaid darparu ardaloedd (mewn metrau sgwâr) o golled cynefinoedd dros dro a pharhaol.

Mae Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 yn gosod dyletswydd ar bob awdurdod cyhoeddus i ddiogelu a gwella bioamrywiaeth. Rhaid i awdurdod cyhoeddus geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth arfer swyddogaethau mewn perthynas â Chymru, a thrwy hynny hyrwyddo gwynwch ecosystemau, i'r graddau y mae'n gyson ag arfer y swyddogaethau hynny yn briodol. Argymhellaf fod yr ymgeisydd yn darparu cynllun gwella bioamrywiaeth.

Ni dderbyniwyd ymateb i'r ail-ymgyngori yn sgil derbyn adroddiad ecolegol ac arolwg ystlumod.

Ymgynghoriadau Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail:-

- Venetia wedi ei ymestyn yn flaenorol ac felly estyniad arall allan o gymesuredd (proportion).
- Gor-ddatblygiad.
- Newid defnydd anaddas.
- Datblygiad yr estyniad cefn yn ddominyddol.
- Defnyddiau yn yr adeilad newydd yn y cefn gan gynnwys carreg a sinc ddim yn sympathetig i'r ardal na'r adeilad gwreiddiol.
- Dyluniad allan o gymeriad.
- Mae gwrthio byngalo i safle ble mae carafán ond yn brin sefyll yn ymddangos yn bisâr.
- Y safle ddim yn ddolur llygaid a pan werthwyd y safle llynedd roedd yn fwyty oedd yn ennill gwobrau gyda ystafelloedd 5 seren ac y perchennog presennol sydd yn gyfrifol am ei gyflwr presennol.
- Y bwriad yn ormesol.
- Y bwriad am arwain at golled o olau a haul i eiddo cyfagos.
- Nifer y balconïau o fewn y bwriad am greu sŵn a cholled o breifatrwydd sylweddol.
- Balconi yn gor-edrych.
- Pryder am oriau gweithio gan fod Maes Gwydryn gyda nifer o bobl yn gweithio a rhai gyda gwaith shift.
- Colled o breifatrwydd o'r estyniadau a balconïau.
- Y storfa bin yn agos i eiddo cyfagos ar gyfer gwasanaethu'r nifer o unedau yn y cais gan greu pryder am hylendid, sŵn ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

aflonyddwch.

- Y bwriad yn cefnu ar ystâd sydd yn cael ei meddiannu yn bennaf gan bobl leol sydd yno trwy'r flwyddyn, yn byw yn yr ardal a phlant yn mynychu ysgolion lleol a byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar y rhain.
- Yr adeilad newydd yng nghefn y datblygiad yn sylweddol uwch na'r un presennol ac yn gor-edrych gerddi cefn eiddo cyfagos. Nodir fod ffenestri afloyw ond mae'r gerddi yn cael eu defnyddio ar gyfer hamddena ac amser teuluol a hyn am amharu ar breifatrwydd a gwneud i'r preswylwyr deimlo'n anghyfforddus.
- Nifer yr unedau yn ormod i'r safle gan greu pentref gwyliau gyda traffig uchel ac aflonyddwch sŵn.
- Fel bwyty doedd parcio ddim yn broblem gan fod mwyafrif yn cerdded neu'n defnyddio tacsî. Y bwriad dan sylw ond yn cynnig 7 lle parcio ar gyfer 16 ystafell gefail a hyn am greu parcio oddi ar y safle mewn safleoedd fel Maes Gwydryn sydd dan bwysau parcio eisoes yn ystod y prif dymor gwyliau.
- Pryderon traffig a parcio.
- Oherwydd ceir yn parcio yn barod yn Maes Gwydryn mae'n creu mynediad gan gerbydau argyfwng yn broblem yn arbennig yn misoedd yr haf.
- Venetia ddim yn fwyty i 50 person gyda'r cynlluniau gwreiddiol am 30. Pawb ddim yn eistedd lawr i fwyta yr un adeg, rhai yn aros yn Venetia ac eraill yn cerdded neu cael tacsî. Mwayafrif y staff yn lleol a ddim yn dreifio i'r gwaith ac byddai rhai aelodau o staff yn byw ar y safle.
- Abersoch angen mwy o dai lleol ac nid llety gwyliau i dwristiaeth sydd wedi cael eu darparu ar eu cyfer yn dda yn barod gyda'r llu llety gwyliau yn yr ardal.
- Y garafán ar gyfer staff yn unig a dim ond wedi cael defnydd achlysurol yn ystod y prif dymor gwyliau.
- Cwestiynu os oes elfen fforddiadwy yn rhan o'r bwriad gan fod prosiectau eraill yn yr ardal wedi gorfod cynnwys hynny.
- Codi materion rheolaeth adeiladu.
- Cwestiynu os yw'r cyflenwad dŵr a phŵer yn yr ardal yn ddigonol.
- Rhifau tai yn Maes Gwydryn yn anghywir ar y cynllun.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle dan sylw wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Abersoch ac mae'n gwneud defnydd o safle a ddatblygwyd o'r blaen. Yn hyn o beth ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau gofynion polisiâu PS 5 a PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI).
- 5.2 Un o'r prif bolisiâu i'w ystyried o ran egwyddor y datblygiad yw Polisi TWR 2 CDLL. Mae Polisi TWR 2 yn caniatáu cynigion sydd yn ymwneud a darparu llety gwyliau hunan wasanaeth cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf fel y cynhwysir o fewn y polisi, sef:-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

“i. Yn achos llety sy’n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu, neu’n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o’r blaen;

ii. bod graddfa’r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu’r anheddiad dan sylw;

iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;

iv. Nad yw’r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy’n ardal breswyl yn bennaf, neu’n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;

v. Nad yw’r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o’r fath yn yr ardal.”

5.3 O ran y maen prawf cyntaf mae’r safle wedi ei leoli oddi fewn i’r ffin ddatblygu ac felly gellir caniatáu adeiladu llety gwyliau o’r newydd. Byddai’r bwriad yn yr achos yma yn gwneud defnydd o adeilad a safle sydd wedi ei ddatblygu eisoes.

5.4 Byddai’r bwriad dan sylw yn ychwanegu yn helaeth at y ffurf adeiledig a geir ar y safle. Bwriedir gwneud nifer o addasiadau i ddyluniad adeilad y gwesty drwy adeiladu estyniadau iddo ynghyd ac adeiladu adeiladau newydd yng nghefn y safle. Byddai cefn y safle petai’r datblygiad yma yn cael ei ganiatáu wedi ei ddatblygu yn helaeth ac mae’r adeilad unllawr a fwriedir fel ei fod yn cael ei wasgu mewn i gornel gogledd orllewin y safle. Hefyd mae’r olygfa allan o ffenestri’r ystafelloedd gwely a’r ystafell ymolchi ar gyfer yr uned wyliau unllawr yma yn edrych tuag at wal dalcen yr adeilad deulawr arfaethedig sydd ddim yn ddyluniad da ar gyfer unedau gwyliau o ansawdd. Yn ychwanegol mae’r holl ffurf adeiledig i gefn y safle yn golygu mae prin yw’r lle mwynderol gyda’r rhain wedi eu cyfyngu i falconïau, terasau a ble nad oes dim preifatrwydd i’w gael rhwng balconïau / terasau yr unedau gwyliau unigol. O ystyried hyn ystyrir y byddai graddfa’r datblygiad yn annerbyniol ac na fyddai’n creu datblygiad o ddyluniad a gosodiad o ansawdd uchel ac felly’n groes i faenprawf ii o bolisi TWR 2 CDLL.

5.5 Mae safle’r cais yn cynnwys un tŷ annedd presennol sydd wedi ei leoli tua chefn y safle. Byddai’r tŷ annedd yma yn cael ei ddymchwel er mwyn adeiladu adeilad newydd a fyddai’n cynnwys dwy uned wyliau hunangynhaliol. Yn hyn o beth byddai’r bwriad yn golygu colled o un tŷ annedd o’r stoc dai parhaol presennol ac felly yn groes i faen prawf iii o Bolisi TWR 2 CDLL.

5.6 Yn unol â maen prawf ‘iv’ o bolisi TWR 2 ni ddylai unrhyw fwriad ar gyfer llety gwyliau fod wedi ei leoli mewn ardal breswyl neu ni ddylai beri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal. Mae’r eiddo wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Abersoch ac o edrych o amgylch y safle mae’r ardal oddi amgylch yn edrych yn un bennaf breswyl er y sylweddolir y ceir rhai unedau busnes gerllaw fel cyfleuster gwely a brecwast. Er fod rhai defnydd busnes i’w cael gerllaw ystyrir mai ardal breswyl yw’r ardal oddi amgylch yn bennaf. Er i raddau yn anheddol ei natur mae i uned wyliau nodweddion gwahanol i anheddau preswyl parhaol. Mae natur unedau gwyliau yn golygu symudiadau gwahanol i uned breswyl arferol, ac y gallai’r gwahaniaethau yma beri aflonyddwch o ran natur y defnydd gwyliau, amserau’r symudiadau a swm ayyb. Gall materion o’r math gael effaith ar dai preswyl yn y cyffiniau. O ganlyniad i hyn, ac agosatwydd at eiddo preswyl presennol gerllaw, ni ellir cysidro fod y bwriad yn un o ansawdd uchel o ran lleoliad. Ystyrir y bwriad yn groes i ofynion maenprawf iv o Bolisi TWR 2 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.7 Mae maen prawf 'v' TWR 2 yn gofyn nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal, er hynny nid yw'r polisi'n gosod trothwyon penodol i sefydlu'r hyn a ystyrir yn ormodedd. Ceir eglurhad fodd bynnag ym mharagraff 6.3.67 o'r polisi fod pryderon am orddarpariaeth o lety hunanwasanaeth yn rhannau o ardal y Cynllun, a gall hynny olygu efallai na fydd darparwyr a gweithredwyr yn derbyn yr incwm a ragwelwyd o beth dybir allai fod yn fuddsoddiad arwyddocaol. Yn amlwg nid bwriad y canllaw cenedlaethol na'r Cynghorau yw i'r polisi hwn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad penodol a allai olygu fod busnesau yn methu. Mae'r polisi felly yn gofyn bod yr ymgeiswyr yn cyflwyno cynllun busnes manwl i ddangos cadernid y cynllun arfaethedig, er mwyn i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol. Yn yr achos yma mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno Cynllun Busnes cynhwysfawr gyda'u cais, gan gynnwys costau a ffigyrau gosod disgwylidig ac ystyrir fod ei gynnwys yn realistig ac yn dangos hyfywedd fel defnydd gwyliau. Mae hefyd yn cymharu'r unedau gwyliau sydd eisoes ar gael yn yr ardal a'r galw am unedau safon uchel.
- 5.8 Fel arweiniad ychwanegol, mae Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011) yn cynnig cyfarwyddyd pellach i bolisiâu ac er yn cyfeirio at hen bolisiâu'r Cynllun Datblygu Unedol blaenorol, mae eu cynnwys yn debyg iawn i bolisi cyfredol TWR 2 y CDLI. Mae paragraff 24 yn gofyn wrth benderfynu ar geisiadau am lety gwyliau hunan ddarpariaeth bod ystyriaeth yn cael ei roddi i nifer o ail gartrefi yn y cymunedau. Rhoddir rhiniog ble ceir 10% neu fwy o'r stoc dai yn ail gartrefi, ni ddylid caniatáu rhagor o lety hunan wasanaethol o fewn ardal y Cyngor Cymuned hynny. Pennir y trothwy i gydnabod yr effaith ar wasanaethau lleol y gall caniatáu rhagor o lety hunanwasanaeth ei gael mewn cymunedau a chrynhoad sylweddol o ail gartrefi. Rhoddwyd pwyslais i'r ffactor hyn gan yr Arolygydd Cynllunio ym mhenderfyniad gwrthodiad apêl Tŷ'n Pwll, Nefyn APP/Q6810/A/19/3221799 dyddiedig 16 Mai 2019, fod y nifer o ail gartrefi mewn cymuned yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar geisiadau am lety gwyliau hunan gynhaliol. Yn achos Nefyn, dangoswyd bod 33.3% o'r stoc dai yn cael eu defnyddio fel ail gartrefi ac yn sylweddol uwch na'r trothwy 10% a nodir a byddai caniatáu'r apêl wedi gwaethygu'r effaith ar wasanaethau lleol. Rhoddwyd ystyriaeth gyffelyb ym mhenderfyniad apêl Congl y Cae, Llangwnnadr APP/Q6810/A/19/3230249. Yn yr achos hynny roedd 14.01% o ail gartrefi i'w cael o fewn ardal y cyngor cymuned a hyn unwaith eto yn fwy na'r trothwy 10% a nodir yn y CCA Llety gwyliau mabwysiedig. Yng ngoleuni'r penderfyniadau apêl a gan nad yw'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid DRAFFT (2018) wedi ei fabwysiadu eto, rhaid felly penderfynu y cais presennol ar sail y CCA mabwysiedig 2011
- 5.9 Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Hydref 2019) mae yna gyfanswm o 691 o ail-gartrefi yn ardal Cyngor Cymuned Llanengan. Gyda chyfanswm yr unedau domestig ar gyfer y Cyngor Cymuned yn 1634 (gan gynnwys yr ail gartrefi) golygai hynny fod 42.29% o'r unedau domestig yn ardal Cyngor Cymuned Llanengan yn ail-gartrefi.
- 5.10 Ymhellach mae yna 141 uned (7.94%) wedi cael ei drethu fel llety gwyliau annomestig o fewn ardal y Cyngor Cymuned. Nodir fod y niferoedd o unedau sydd yn cael eu drethu fel busnes annomestig yn debygol o fod yn is na'r ddarpariaeth wirioneddol o lety gwyliau a hynny'n benodol gan nad yw'r darparwyr o reidrwydd wedi trosglwyddo drosodd i dalu 'Treth Busnes Annomestig' ac yn hytrach yn parhau i dalu treth cyngor domestig. Gall darparwyr llety gwyliau hunan arlwygo dim ond trosglwyddo drosodd i dalu treth busnes annomestig pan fo'r uned hynny wedi bod ar gael am 140 diwrnod ac wedi cael ei rhentu allan am o leiaf 70 o'r diwrnodau hynny.
- 5.11 Gall niferoedd uchel o ail gartrefi/cartrefi gwyliau gael effaith niweidiol ar gymeriad diwylliannol y cymunedau hynny. Mae yna siawns y gall caniatáu rhagor o lety gwyliau mewn cymunedau ble fo yno eisoes grynodiad uchel o lety gwyliau waethygu'r effaith ar wasanaethau lleol a gallu'r gymuned honno a chymunedau cyffiniol i gefnogi'r gwasanaethau hynny. Yn unol â'r arweiniad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

sydd wedi ei gynnwys yn y CCA, gan fod yna 42.29% o ail-gartrefi yn ardal Cyngor Cymuned Llanengan mae'r rhiniog o ran niferoedd o ail-gartrefi wedi ei gyrraedd. Gan hynny ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio hefo'r arweiniad yma a gynhwysir yn y CCA ac mae'r bwriad yn groes i ofynion maenprawf v Polisi TWR 2 CDLL.

- 5.12 Mae'r bwriad felly yn annerbyniol oherwydd ei raddfa, colled o dŷ o'r stoc dai, lleoliad y safle o fewn ardal breswyl a bod gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal ble mae 42.29% o'r stoc dai yn ail gartrefi. Ystyrir y bwriad felly yn groes i feini prawf ii, iii, iv a v o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac o ganlyniad i hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn creu datblygiad o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad na lleoliad a'i fod felly yn groes i ofynion polisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a hefyd i Ganllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Gorffennaf, 2011)

Materion Ieithyddol

- 5.13 O ran y bwriad dan sylw nid oes gofyn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg o dan Bolisi PS1 CDLL. Fodd bynnag, yn unol gyda chynnwys y Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy anogir ymgeisydd i gyflwyno cofnod am sut roddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Fel rhan o'r cais derbyniwyd datganiad gan yr ymgeisydd o ran sut y bu iddynt ystyried yr iaith fel rhan o'r cais cynllunio.
- 5.14 Mae'r datganiad yma yn datgan fod safle'r Venetia wedi bod mewn defnydd fel llety gwely a brecwast a bwyty a bod ymwelwyr oedd yn aros yno wedi bod yn cael eu hannog i ymweld gyda'r ardal leol ac yn sgil hynny gwario arian yn y siopau lleol, tafarndai, caffis ac ati ac nad oes dim gwahaniaeth rhwng hynny a be fwriedir gyda'r llety hunangynhaliol. Byddai cwmni adeiladu lleol yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y gwaith adeiladu a bod y contractwr hwnnw yn defnyddio pobl leol yn bennaf gyda llawer yn defnyddio Cymraeg fel eu prif iaith. Hefyd mae'r contractwr yn defnyddio cyflenwyr a deunyddiau lleol sydd oll yn cynorthwyo'r economi leol. Byddai'r holl arwyddion adeiladu yn ddwyieithog gyda'r Gymraeg y brif iaith. Unwaith byddai'r unedau yn weithredol bwriedir defnyddio contractwyr cynnal a chadw lleol a cheidwad tŷ. Tra na fyddai'r rhain wedi eu cyflogi yn uniongyrchol gan y cwmni mae'n fwy dymunol cynnig y gwaith i fusnesau lleol sy'n gymorth i'w busnesau. Gall fod yna swydd rheolwr hefyd a fyddai'n addas i berson lleol sydd gyda gwybodaeth o'r ardal leol. Mae'r polisi hefyd yn rhoddi pwysau ar bwysigrwydd fod unrhyw ddatblygiad yn cael ei amsugno i'r ardal heb niweidio cymeriad y gymuned. Yn hyn o beth ni fydd newid i edrychiad blaen yr eiddo. Mae galw cryf am lety gwyliau, yn arbennig yn ystod gwyliau'r ysgol, ac mae llety ansawdd uchel yn aml yn cael ei fwcio blwyddyn ymlaen llaw. Gellir cynnig arhosiad byr a chynigion ar ddisgownt yn ystod cyfnodau tawelach a fyddai'n annog pobl i'r ardal yn ystod amseroedd tawel i gefnogi busnesau lleol. Bwriedir defnyddio arwyddion dwyieithog o fewn yr eiddo gyda'r Gymraeg fel y brif iaith. Mae hyn yn bwysig i'r datblygwr gan eu bod yn awyddus i hyrwyddo'r defnydd o'r Gymraeg. Bwriedir rhoddi enw Cymraeg i bob uned ac mae'r canlynol o dan ystyriaeth - Tywod, Harbwr, Traeth, Tŷ Chwith, Tŷ Lawn, Tŷ Canol. Byddai'r enwau wedi eu cynnwys yn y Gymraeg ac wedi eu sillafu yn seinegol (phonetically) oddi tan i gynorthwyo gyda'r ynganu. Yn sgil Covid 19 mae'n anorfod y bydd rhai busnesau bach yn dioddef. Mae hyn gyda'r ansicrwydd gyda theithio dramor yn golygu y bydd mwy o'r boblogaeth yn cymryd gwyliau o fewn y DU ac felly ystyrir y bydd mwy o alw am lety gwyliau hunangynhaliol o ansawdd uchel. I gasglu, ystyrir y byddai'r bwriad gydag effaith bositif ar yr economi leol gan annog teuluoedd i ddod am wyliau i'r ardal leol a gwario arian yn y siopau lleol. Mae'r bwriad yn rhoi cyfle i ymwelwyr i deithio o amgylch ardal ehangach Gwynedd a Sir Fôn heb y cyfyngiadau amser sy'n gysylltiedig gydag

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

aros gwely a brechwast. Mae hyn yn galluogi ymwelwyr i gael blas o'r diwylliant Cymreig drwy gefnogi busnesau lleol Cymreig ynghyd a cheisio llywio'r 'normal newydd'.

- 5.15 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith ar y cais. Mae'r sylwadau yma yn cydnabod y sylw y byddai cwmni adeiladu lleol yn cael y cytundeb gwaith, ac y byddai enwau Cymraeg yn cael eu dewis ar gyfer yr unedau, ond nid oedd y datganiad iaith a baratowyd yn dangos unrhyw ddealltwriaeth o sefyllfa ieithyddol yr ardal leol, y bygythiadau sydd yna i'r Gymraeg yn sgil poblogrwydd yr ardal fel lleoliad gwyliau ac ail gartrefi, a sut y byddai'r datblygiad hwn yn cyfrannu at y darlun hwnnw. Yn ôl cyfrifiad 2011, roedd 47.9% o boblogaeth Abersoch heb unrhyw sgiliau yn y Gymraeg, a dim ond 35.6% oedd yn gallu siarad, darllen ac ysgrifennu Cymraeg. Mae'r canrannau hyn yn llawer iawn is na'r cyfartaledd ar gyfer y sir. Mae'r ffaith bod yr unedau a fwriedir yn cael eu cynllunio fel unedau gwyliau hunangynhaliol yn golygu na fydda yn ychwanegu at boblogaeth sefydlog yr ardal. Nid yw ychwaith yn cynnig unrhyw gyfleoedd gwaith (ar wahân i un swydd rheolwr safle) ac ni ellir gweld felly sut y byddai'r datblygiad yn gallu cael effaith gadarnhaol ar yr iaith yn yr ardal. Ar ddiwedd y datganiad iaith cyfeirir at effaith gadarnhaol i economi'r ardal drwy "annog teuluoedd i fynd ar wyliau i'r ardal leol ac i wario arian yn y siopau lleol (cyfieithiad)". Nid oes cyfeiriad yma at yr effaith posib ar yr iaith a'r gymuned. Cyfeiria sylwadau'r Uned Iaith hefyd at sylwadau a dderbyniwyd ar y cais gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd sydd yn cynnwys:-

"Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Hydref 2019) mae yna gyfanswm o 691 o ail-gartrefi yn Llanengan (ardal Cyngor Cymuned). Gyda chyfanswm yr unedau domestig ar gyfer y Cyngor Cymuned yn 1634 (gan gynnwys yr ail gartrefi) golygai hynny fod 42.29% o'r unedau domestig yn ardal Cyngor Cymuned Llanengan yn ail-gartrefi.

Ymhellach mae yna 141 uned (7.94%) wedi cael ei drethu fel llety gwyliau annomestig o fewn ardal y Cyngor Cymuned.

Gall niferoedd uchel o ail gartrefi/cartrefi gwyliau gael effaith niweidiol ar gymeriad diwylliannol y cymunedau hynny. Mae yna siawns y gall caniatáu rhagor o lety gwyliau mewn cymunedau ble fo yno eisoes grynodiad uchel o lety gwyliau waethygu'r effaith ar wasanaethau lleol a gallu'r gymuned honno a chymunedau cyffiniol i gefnogi'r gwasanaethau hynny."

- 5.16 Felly o ystyried yr uchod a'r ffaith nad yw'r unedau a gynigir yn cyfrannu mewn unrhyw ffordd tuag at ddarparu ar gyfer y ganran uchel o'r boblogaeth leol sydd wedi eu prisio allan o'r farchnad, daw'r Uned Iaith i'r casgliad na ellir gweld bod tystiolaeth y byddai'r datblygiad hwn yn cael effaith gadarnhaol ar yr iaith yn yr ardal. Mae'r barn gryno'r Uned Iaith yn datgan eu bod yn anghytuno gyda'r casgliad y daw iddo yn y datganiad ieithyddol a gyflwynwyd ac maent yn datgan y byddai effaith negyddol yn fwy tebygol oherwydd ei fod yn ddatblygiad unedau gwyliau yn hytrach na chyfrannu at stoc dai sefydlog mewn ardal ble mae'r Gymraeg yn fregus.
- 5.17 Cydnabyddir yn unol gyda'r Datganiad Iaith gyflwynwyd y byddai cwmni lleol yn cael cytundeb iaith, y byddai enwau Cymraeg ar yr unedau, y gellir rhoddi arwyddion dwyieithog ac y gall unedau gwyliau arwain at bobl yn cefnogi busnesau lleol tra'n ymweld gyda'r ardal. Fodd bynnag mae'r sylwadau gyflwynwyd gan yr Uned Iaith hefyd yn cydnabod nad yw'r datganiad gyflwynwyd yn dangos unrhyw ddealltwriaeth o sefyllfa ieithyddol yr ardal leol, y bygythiadau sydd yna i'r Gymraeg yn sgil poblogrwydd yr ardal fel lleoliad gwyliau ac ail gartrefi a sut y byddai'r datblygiad dan sylw yn cyfrannu at hynny. Gyda'r ardal leol eisoes o dan bwysau o ran diffyg sgiliau yn y Gymraeg ac hefyd o ran y canran uchel o ail-gartrefi nid yw unedau o'r math yma am gyfrannu tuag at ychwanegu at y boblogaeth sefydlog yn yr ardal. Mae cael nifer uchel o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ail gartrefi / cartrefi gwyliau mewn ardal yn gallu cael effaith niweidiol ar gymeriad diwylliannol y cymunedau hynny. Mae yna siawns y gall caniatáu rhagor o lety gwyliau mewn cymunedau ble fo yno eisoes grynodiad uchel o lety gwyliau waethygu'r effaith ar wasanaethau lleol a gallu'r gymuned honno a chymunedau cyffiniol i gefnogi'r gwasanaethau hynny. Nid yw swyddogion felly wedi ei argyhoeddi hyd yn oed gyda'r mesurau gynigir yn y cais e.e. arwyddion dwyieithog, enwau Cymraeg sut y byddai datblygiad o'r math yma yn fodd o wella a chyfrannu yn bositif tuag at yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig a geir yn yr ardal. Gan fod gwrthwynebiad sylfaenol i'r bwriad nid yw swyddogion wedi codi'r pryderon hyn gyda asiant yr ymgeisydd gan na fyddai derbyn Datganiad Iaith diwygiedig ynddo'i hun yn goresgyn y pryderon polisi eraill sydd wedi'u hamlygu ynbyr asesiad hwn. Felly, ar sail y wybodaeth sydd i law, ystyrir fod y bwriad yn groes i bwynt 3 polisi PS 1 CDLL gan fod y bwriad yn debygol o achosi niwed i gymeriad a chybwysedd iaith y gymuned mewn modd na ellir osgoi neu ei liniaru yn foddhaol.

Mwynderau gweledol

- 5.18 Mae Polisi PCYFF 3 CDLL yn datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynigion dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf. Ymhlith y meini prawf yma mae'r gofyn fod datblygiad 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. Dylid hefyd barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol a gwneud defnydd o ddeunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch gan ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol.
- 5.19 Mae'r safle yn bresennol yn cynnwys adeilad y gwesty sydd yn wynebu'r ffordd sirol ac wedi ei leoli tua blaen y safle. Mae'r adeilad yma yn un deulawr. Mae adeilad y gwesty yn cynnwys estyniadau yn y cefn sydd wedi ei ychwanegu iddo dros y blynnydoedd. Tua cefn y safle ceir tŷ annedd sy'n rhannol yn ddeulawr a rhannol unllawr. Yn ychwanegol yn y cefn mae carafân sefydlog a roddwyd caniatâd ar ei chyfer fel lle aros ar gyfer gweithwyr yn y gwesty yn unig. Mae'r safle felly yn un sydd wedi ei ddatblygu yn eithaf eang fel ag y mae ar hyn o bryd.
- 5.20 Byddai'r bwriad yn golygu gwneud addasiadau ac ychwanegiadau i adeilad y gwesty gan gynnwys adeiladu estyniad deulawr i'r cefn a'r ochr, ffenestr gromen i'r cefn a'r blaen ynghyd a chreu balconïau a'r ben toeau fflat yr estyniadau yn y cefn. Byddai'r balconïau yma wedi eu lleoli ar lefel llawr cyntaf ac ail lawr. Yn ychwanegol bwriedir creu ystafelloedd byw yng ngwagle'r to. Gyda'r newidiadau a fwriedir bwriedir lleoli 3 uned wyliau o fewn adeilad y gwesty. Byddai'r estyniadau i'r adeilad gwesty yn rhai to fflat. Byddai'r ffenestr gromen yn y cefn yn un to fflat ac yn cael ei gorffen o sinc tra byddai'r ffenestr gromen i'r blaen yn un to brig llechi. Bwriedir gorffen y waliau allanol mewn chwipiad wedi ei beintio. Yn ychwanegol i'r newidiadau a fwriedir i'r adeilad gwesty mae bwriad i ddymchwel y tŷ a geir ar y safle ac adeiladu adeilad deulawr a fyddai'n darparu dwy uned wyliau. Bwriedir hefyd symud y garafân sefydlog o'r safle ac adeiladu yn ei lle adeilad unllawr a fyddai'n cael ei ddefnyddio fel un uned wyliau. Byddai'r adeilad deulawr gyda tho hip llechi a'r adeilad unllawr gyda tho brig llechi Bwriedir gorffen waliau allanol yr adeiladau yma mewn chwipiad wedi ei beintio. Byddai elfen o sinc hefyd i'w gael yn y deunyddiau allanol ar yr adeilad deulawr. Byddai'r ddwy uned wyliau deulawr yn cynnwys balconi ar lefel llawr cyntaf. Ystyrir fod y deunyddiau sydd wedi eu cynnig ar gyfer y bwriad yn rhai derbyniol a pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai'n bosibl rhoddi amod i gytuno'r union ddeunyddiau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.21 Mae'r safle presennol wedi ei ddatblygu yn helaeth fel ag y mae ar hyn o bryd. Fodd bynnag byddai'r bwriad dan sylw yn ychwanegu yn helaeth at ffurf adeiledig a geir ar y safle. Bwriedir gwneud nifer o addasiadau i ddyluniad adeilad y gwesty drwy adeiladau estyniadau iddynt. Tra gellir derbyn rhai addasiadau i'r eiddo e.e. y ffenestr gromen blaen a'r estyniad ochr ystyrir fod y bwriad fel y cyflwynwyd yn creu ffurf o ddatblygiad dominyddol i gefn yr adeilad presennol. Nid yn unig y bwriedir estyniad deulawr cefn ond bwriedir hefyd adeiladu ffenestr gromen to fflat i'r cefn ynghyd a defnyddio toeau fflat fel balconïau ac ystyrir y byddai hyn yn ei gyfanrwydd yn creu dyluniad anghydnaws, dominyddol ac ymwithiol ar gefn yr adeilad presennol.
- 5.22 Yn ychwanegol bwriedir dymchwel tŷ annedd presennol a leolir i gefn y safle. Mae'r adeilad yma yn bresennol yn rhannol ddeulawr a rhannol unllawr. Mae'n mesur oddeutu 13.2 medr wrth 8.5 medr ar ei fwyaf ac mae'r rhan deulawr yn rhyw 5.2 medr o uchel a'r rhan unllawr yn rhyw 2.6 medr o uchel. Byddai'r adeilad arfaethedig yn ddeulawr yn ei gyfanrwydd ac mae ei ffurf yn sgwarog gan fesur oddeutu 9.8 medr wrth 7 medr a gydag uchder o ryw 7.3 medr i'r brig. Mae'r adeilad arfaethedig yn fwy o swmp a mas na'r adeilad presennol ac oherwydd ei ffurf fwy sgwarog byddai yn cymryd mwy o le ar y safle na'r adeilad presennol sydd wedi ei dorri fyny. Yn ychwanegol i'r adeilad deulawr yma bwriedir hefyd adeiladu adeilad unllawr o'r newydd yn lle carafán sefydlog sydd yn bresennol ar y tir. Byddai'r adeilad arfaethedig yma yn rhyw 4.8 medr wrth 13.2 medr a gydag uchder i'r brig o ryw 5.2 medr o'i gymharu gyda'r garafán sydd yn rhyw 3 medr wrth 8.8 medr a gydag uchder o ryw 2.7 medr. Mae'r adeilad unllawr yma yn ymddangos fel y byddai wedi ei wthio i gornel gogledd gorllewinol y safle gyda ffenestri'r ystafelloedd gwely a'r ystafell ymolchi yn edrych allan ar wal dalcen yr adeilad deulawr arfaethedig ac ond rhyw 1.2 medr ar ei fwyaf rhwng y ddau adeilad. Ni ystyrir fod y math yma o beth yn ddyluniad da yn arbennig o ystyried y bwriedir marchnata'r unedau gwyliau arfaethedig fel rhai o ansawdd. Hefyd gwelir fod datblygu yn cymeryd lle yma ar hyd lled y safle a byddai rhan cefn y safle yn llawn adeiladau unai fel estyniad i'r adeilad presennol neu ar ffurf adeiladau newydd. Byddai'r bwriad arfaethedig yn ychwanegu at ôl troed adeiledig y safle a byddai'r adeiladau newydd hefyd yn ychwanegu at uchder yr adeiladau a geir yng nghefn y safle. O gymryd yr holl ddatblygiadau a fwriedir ar gyfer y safle i ystyriaeth ystyrir fod y bwriad dan sylw yn or-ddatblygiad gan geisio cael gormod allan o'r safle a bod hyn oll yn arwain at ddatblygiad nag ydyw yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad na'r ardal o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas. Hefyd o wneud yr holl newidiadau a fwriedir ni ystyrir fod y bwriad yn parchu ei gyd-destun safle ac y byddai'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn creu datblygiad gormesol ar yr eiddo o amgylch.
- 5.23 Ystyrir yn sgil yr uchod felly na fyddai'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad na'r ardal o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas. Ystyrir y byddai'n creu nodwedd ymwithiol a dominyddol i gefn y safle ac nid yw'n parchu cyd-destun y safle gan greu datblygiad gormesol ar eiddo oddi amgylch. Ystyrir y bwriad felly yn groes i feini prawf 1 a 2 o Bolisi PCYFF 3 CDLL.
- 5.24 Mae'r safle hefyd yn gorwedd oddi fewn i AHNE Llŷn. Mae Polisi PS19 CDLL yn gofyn am warchod a lle bo'n berthnasol wella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir arbennig ardal y Cynllun. Mae maen prawf 2 yn nodi y dylid gwarchod a lle bo'n berthnasol wella safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol, rhanbarthol a lleol, a ble'n berthnasol, eu gosodiad yn unol â Pholisi Cenedlaethol. Ymhellach mae Polisi AMG 1 yn gofyn am i gynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a / neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r AHNE roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol berthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.25 Mae Venetia wedi ei leoli ymysg tai eraill yng nghanol pentref Abersoch. Mae'r prif newidiadau a fwriedir i'r eiddo wedi eu lleoli tua'r cefn gydag ond man newidiadau i'r edrychiad blaen. Rhan blaen yr eiddo yw'r mwyaf gweladwy o fannau cyhoeddus. Felly yn sgil lleoliad y safle ymhlith ffurf adeiledig ac mai ond man newidiadau a fwriedir i flaen yr eiddo ni ystyrir y byddai'r bwriad yn yr achos yma yn amharu ar yr AHNE. Nid oedd gan yr Uned AHNE unrhyw wrthwynebiad o ran effaith ar yr AHNE. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 19 ac AMG 1 CDLL.
- 5.26 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a gwneud addasiadau i eiddo presennol ac adeiladu adeiladau newydd i gefn yr eiddo ac 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

- 5.27 Mae polisiâu PCYFF 2 o'r CDLL yn ymwneud gyda asesu mwynderau yn gysylltiedig gyda'r bwriad. Mae'r bwriad yn golygu creu 6 uned wyliau hunangynhaliol ar y safle gyda 3 o fewn yr adeilad gwesty presennol a'r tri arall mewn adeiladau newydd yng nghefn y safle. Sylweddolir fod y safle wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel gwesty gwely a brecwast a bwyty ac felly fod defnydd masnachol eisoes i'r safle. Fodd bynnag, mae sefydliadau o'r math yma gyda rhywun ar y safle yn aml yn goruchwyllo'r sefyllfa a gyda rheolau o ran amseroedd agor a chau. Mae unedau gwyliau hunangynhaliol yn hollol ddibynnol ar y sawl sydd yn aros yn yr eiddo i fod yn gymwynasgar ac ystyried preswylwyr eiddo cyfagos ac felly mae llai o reolaeth dros y mynd a dod a gweithgareddau a gynhelir o'r unedau gwyliau. Mae natur unedau gwyliau yn golygu symudiadau gwahanol i uned breswyl arferol, a gall y gwahaniaethau yma beri aflonyddwch o ran natur y defnydd gwyliau, amserau'r symudiadau a swm ayyb. Nodir o'r cynlluniau fod y man cadw biniau, ail gylchu ac ati wedi ei leoli yn union ger y ffin gydag eiddo cymydog ac mae'r math yma o ddefnydd yn debygol o greu aflonyddwch o ran swm ond hefyd o ran arogleuon yn arbennig o ystyried y byddai'n gwasanaethu'r 6 uned wyliau arfaethedig. Hefyd mae'r llefydd parcio i'w cael ym mlaen y safle (mae'r mynediad i gefn y safle ar droed ar hyd ochr y prif adeilad gan ei fod yn rhy gul i gerbydau) a bydd hyn yn golygu y byddai mynd a dod cyson o gefn y safle i'r blaen gan unwaith eto ychwanegu at y swm a'r aflonyddwch a allai ddeillio o'r bwriad, a hynny mewn ardal ble ceir nifer o dai annedd.
- 5.28 Yn ychwanegol prin iawn fyddai'r tir mwynderol sydd wedi ei ddarparu ar gyfer defnyddwyr yr unedau gwyliau gyda hyn ar y cyfan wedi ei gyfyngu i derasau / balconïau a ble nad oes preifatrwydd i'w cael rhwng unedau o fewn y safle. Mae pryder yma am effaith yr unedau ar ei gilydd gyda'r cefn yr unedau yn yr adeilad gwesty presennol yn edrych tuag at flaen yr adeiladau newydd sydd i'w codi a hynny mewn sefyllfa ble mae'r adeiladau yn agos at ei gilydd. Yn ychwanegol mae'r cefn yr adeilad gwesty presennol yn cynnwys y balconïau / teras ar gyfer yr unedau gwyliau a leolir yn yr adeilad hynny tra mae balconi / teras yr adeiladau newydd arfaethedig i'r blaen ohonynt ac felly mae'r unig ardal mwynderol ar gyfer defnyddwyr yr unedau gwyliau yn gor-edrych ei gilydd. O ran effaith ar dai cyfagos sylweddolir fod peth or-edrych rhwng eiddo yn bodoli ar hyn o bryd. Fodd bynnag, byddai'r bwriad dan sylw yn cynyddu'r gor-edrych / colled o breifatrwydd i eiddo cyfagos drwy'r ffaith fod yna nifer o falconïau a ffenestri ychwanegol yn gysylltiedig gyda'r bwriad o'i gymharu gyda'r sefyllfa bresennol. Sylweddolir fod bwriad i roi gwydr afloyw lefel uchel ar ochr y balconi ail lawr ond ni fyddai hynny yn arbed gor-edrych wrth sefyll mewn mannau eraill ar y balconi hwnnw. Yn yr un modd nid oes dim yn osgoi gor-edrych o'r balconi llawr cyntaf yng nghefn yr adeilad gwesty presennol. Yn yr un

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

modd mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i gynnwys 6 ffenestr (2 ar lefel llawr cyntaf a 4 ar lefel llawr daear) ar edrychiad gogledd gorllewinol yr adeilad deulawr newydd. Mae'r adeilad yma yn ffinio gyda thai yn Maes Gwydryn. Ceir dwy ffenestr (un ar lefel llawr cyntaf a'r llall ar lefel llawr daear) yn yr edrychiad yma yn y tŷ presennol. Byddai'r rhan yma o'r bwriad dan sylw felly yn cynyddu'r cyfleoedd o ran gor-edrych a cholled o breifatrwydd i dai a gerddi cyfagos. Sylweddolir fod y cynlluniau yn dangos y byddai'r ddwy ffenestr llawr cyntaf gyda gwyrdd afloyw. Fodd bynnag nid yw hynny yn nadu agor y ffenestri a chreu sefyllfa o or-edrych a cholled o breifatrwydd. Yn ychwanegol mae'r llawr cyntaf yn yr unedau gwyliau yma am fod yn cael eu defnyddio yn helaeth gyda'r ystafell cegin/ bwyta / byw ar y llawr cyntaf a'r ystafelloedd cysgu ar y llawr daear.

- 5.29 O gymeryd yr holl faterion i ystyriaeth ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed andwyol sylweddol i ddeiliaid tai cyfagos ynghyd a defnyddwyr yr unedau gwyliau eu hunain ar sail mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn, gor-edrych a cholled o breifatrwydd a bod y bwriad felly yn groes i faenprawf 7 o Bolisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.30 Bwriedir fel rhan o'r cais ail-leoli'r fynedfa gerbydol i'r safle fel ei fod wedi ei ganoli ar ffryntiad y safle. Byddai'r bwriad yn cynnwys 7 llecyn parcio o fewn y safle. Nid oes pryderon diogelwch ffyrdd yn gysylltiedig gydag ail leoli'r fynedfa ond mae pryderon am y nifer o lefydd parcio a gynhwysir o fewn y safle.
- 5.31 Mae'r ymgeisydd yn ei Ddatganiad Parcio yn dadlau fod y safle gyda chaniatâd i weithredu fel gwesty 5 ystafell wely, bwyty yn gweini 50, uned breswyl a carafan i'w gosod ac mae dim ond rhyw 4-5 lle parcio sydd o fewn y cwrtill ac nad yw'r nifer yma felly yn cyd-fynd gyda'r gofynion priffyrdd presennol o ran y defnydd a wneir o'r safle. Maent yn ystyried o ddefnyddio'r safle fel ag y mae i'w gapasiti llawn fod oddeutu 31 o geir yn gysylltiedig gyda'r safle wedi cael eu parcio ar ffyrdd gerllaw. Maent yn ystyried y byddai newid y safle ar gyfer 6 uned wyliau hunangynhaliol yn lleihau'r lefel parcio yn sylweddol ac mae'r bwriad yn cynnwys 1 lle parcio i bob uned a 1 lle parcio ymwelydd. Nodir yn y datganiad parcio hyd yn oed yn y scenario waethaf gyda 2 gar i bob un o'r 3 uned fwyaf a 1 car i'r 3 uned lai byddai hynny ond angen cyfanswm o 9 llecyn parcio ac felly gyda 7 yn cael ei ddarparu ar y safle byddai lleihad sylweddol yn y nifer o geir sydd yn parcio ar y strydoedd gerllaw o gymharu gyda'r 31 presennol.
- 5.32 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafndiaeth ar y bwriad. Mae'r sylwadau yma yn datgan nad yw'r Uned Drafndiaeth yn hollol gytûn gyda hynny a honnir yn y Datganiad parcio, sef dylid ystyried defnydd blaenorol y safle, gyda'r bosiblwydd o hyd a 25 cerbyd i fwyty gyda capasiti ar gyfer 50. Fel safle canol pentref ac o fewn pellter cerdded i rhan helaeth o'r meysydd carafanau tybiaf fod nifer o'r ymwelwyr yn cyrraedd ar droed, gan ymysg y siopau, bwytai ac atyniadau eraill lleol mae'n annhebyg mae'r galw am parcio ar y strydoedd cyfagos yn uchel, ac mae'n annhebyg fod oddeutu 31 o'r cerbydau yno yn ymwneud a'r safle yma yn unig. Mae natur y bwriad hefyd yn hollol wahanol i fwyty, ble ddisgwylir y byddai rhan helaeth o ymwelwyr i westy yn cyrraedd mewn cerbyd, ond ddim cymaint ar gyfer bwytai mewn lleoliadau pentrefol. Rwyf felly diystyru'r cymhariaeth a wneir gyda'r defnydd blaenorol, ac yn canolbwyntio ar yr hyn a cynigir fel rhan o'r cais dan sylw. Mae'n ymddangos y byddai'r darpariaeth parcio dal o dan hynny a ddisgwylir ar gyfer y maint a nifer o unedau arfaethedig. Awgrym adroddiad parcio yr ymgeisydd yw gellir disgwyl 2 cerbyd i phob un o'r 3 uned mawr, ac un cerbyd i bob un o'r 3 uned llai, sef cyfanswm o 9 cerbyd. Gyda 7 llecyn o fewn y cwrtill dim ond 2 sydd angen parcio ar y strydoedd cyfagos. Mae'r datganiad mynediad yn awgrymu gellir rhannu'r parcio i un llecyn fesul pob

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

uned, gydag un llecyn dros ben ar gyfer ymwelwyr. Pryder yr Uned Drafnidiaeth yw y byddai'r unedau mawr yn denu grwpiau mewn fwy nag un cerbyd, ac mae'n bosibl bydd yr uned gwyliau sy'n cael ei glustnodi i'r rheolwr angen fwy nag un llecyn petai'r rheolwr a phartner neu teulu, ac yn berchen ar fwy nag un cerbyd. O ganlyniad tybir gall y bwriad denu nifer o cerbydau ar y tro, ac yn rheolaidd fwy na'r 7 gofod sy'n cael ei ddarparu, sy'n olygu byddai'r datblygiad yn arwain at fwy o alw am parcio ar y stryd, mewn pentref sydd eisoes a'i darpariaeth parcio o dan bwysau mawr yn ystod tymor y gwyliau.

- 5.33 Dylid nodi fod yr uned rheolwr y cyfeirir ato yn sylwadau'r Uned Drafnidiaeth wedi cael ei dynnu o'r bwriad ac mai 6 uned wyliau yw'r bwriad erbyn hyn. Fodd bynnag ystyrir fel sylwadau'r Uned Drafnidiaeth y byddai'r unedau mwy gyda'r gallu i ddenu grwpiau mwy mewn fwy nag un cerbyd ac felly nad yw'r ddarpariaeth parcio ar y safle yn ddigonol i wasanaethu'r bwriad ac ei bod yn debygol y byddai'r bwriad felly yn arwain at parcio ar y stryd a hynny mewn pentref ble mae'r ddarpariaeth parcio o dan bwysau yn arbennig yn ystod y tymor gwyliau. Trwy hynny ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd ac fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL

Materion bioamrywiaeth

- 5.34 Yn sgil derbyn sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais derbyniwyd Adroddiad Ecolegol Cychwynnol ac Arolwg Asesiad Clwydfan Ystlumod. Mae'r adroddiad yma yn nodi nad oedd tystiolaeth o rywogaethau gwarchoded yn defnyddio'r safle a bod potensial cyfyngedig ar gyfer rhywogaethau gwarchodedig i fod yn ei ddefnyddio'r safle ac felly nad oedd angen unrhyw arolygon ecolegol pellach. Mae'r adroddiad yn argymhell mesurau i wella cyfleoedd ar gyfer bioamrywiaeth gan gynnwys darparu ar gyfer adar yn nythu ac ystlumod. Ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth yn sgil derbyn yr arolwg ond ni dderbyniwyd ymateb. Fodd bynnag ystyrir y byddai'n bosibl rhoddi amod ar y caniatâd o ran materion Bioamrywiaeth petai'r cais yn cael ei ganiatáu. Ystyrir yn dderbyniol o ran Polisi AMG 5 CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod felly mae'r bwriad yn annerbyniol oherwydd ei raddfa, colled o dŷ o'r stoc dai, lleoliad y safle o fewn ardal breswyl a bod gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal ble mae 42.29% o'r stoc dai yn ail gartrefi. Ystyrir y bwriad felly yn groes i feini prawf ii, iii, iv a v o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac o ganlyniad i hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn creu datblygiad o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad na lleoliad a'i fod felly yn groes i ofynion polisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a hefyd i Ganllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Gorffennaf, 2011).
- 6.2 Nid yw swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi y byddai'r mesurau fel arwyddion dwyieithog ac enwau Cymraeg yn fesurau lliniaru digonol o ran gwella a chyfrannu yn bositif tuag at yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig mewn ardal sydd o dan bwysau eisoes o ran sgiliau ieithyddol ynghyd ac ailgartrefi / unedau gwyliau. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i bwynt 3 polisi PS 1 CDLL gan fod y bwriad yn debygol o achosi niwed i gymeriad a chybwysedd iaith y gymuned mewn modd na ellir osgoi neu ei liniaru yn foddhaol.
- 6.3 Ystyrir na fyddai'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad na'r ardal o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas. Ystyrir y byddai'n creu nodwedd ymwithiol a dominyddol i gefn y safle ac nid yw'n parchu cyd-destun y safle gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

greu datblygiad gormesol ar eiddo oddi amgylch. Ystyrir y bwriad felly yn groes i feiniprawf 1 a 2 o Bolisi PCYFF 3 CDLL.

6.4 Ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed andwyol sylweddol i ddeiliaid tai cyfagos ynghyd a defnyddwyr yr unedau gwyliau eu hunain ar sail mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn,, gor-edrych a cholled o breifatrwydd a bod y bwriad felly yn groes i faenprawf 7 o Bolisi PCYFF 2 CDLL.

6.5 Nid yw'r ddarpariaeth barcio ar y safle yn ddigonol i wasanaethu'r bwriad ac mae'n debygol felly y bydd y bwriad yn arwain at barcio ar y stryd a hynny mewn pentref ble mae'r ddarpariaeth parcio o dan bwysau yn arbennig yn ystod y tymor gwyliau gan amharu ar ddiogelwch ffyrdd ac felly yn groes i ofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – Rhesymau -

1. Mae'r bwriad yn annerbyniol oherwydd ei raddfa, colled o dŷ o'r stoc dai, lleoliad y safle o fewn ardal breswyl a bod gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal gyda 42.29% o'r stoc dai yn ail gartrefi. Ystyrir y bwriad felly yn groes i feini prawf ii, iii, iv a v o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. O ganlyniad i hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn creu datblygiad o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad na lleoliad a'i fod felly yn groes i ofynion polisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a hefyd i Ganllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Gorffennaf, 2011)
2. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi y byddai'r mesurau fel arwyddion dwyieithog ac enwau Cymraeg yn fesurau lliniaru digonol o ran gwella a chyfrannu yn bositif tuag at yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig mewn ardal sydd o dan bwysau eisoes o ran sgiliau ieithyddol ynghyd ac ailgartrefi / unedau gwyliau. Ar sail y wybodaeth sydd wedi ei dderbyn, ystyrir fod y bwriad felly yn groes i bwynt 3 polisi PS 1 CDLL gan fod y bwriad yn debygol o achosi niwed i gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned mewn modd na ellir osgoi neu ei liniaru yn foddhaol.
3. Ni fyddai'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle na'r ardal o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas ac y byddai'n creu nodwedd ymwthiol a dominyddol ar eiddo cyfagos ac nad ydyw felly yn parchu cyd-destun y safle. Ystyrir y bwriad felly yn groes i feiniprawf 1 a 2 o Bolisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
4. Byddai'r bwriad yn achosi niwed andwyol sylweddol i ddeiliaid tai cyfagos ynghyd a defnyddwyr yr unedau gwyliau ar sail mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn,, gor-edrych a cholled o breifatrwydd ac mae'r bwriad felly yn groes i faenprawf 7 o Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
5. Nid yw'r ddarpariaeth barcio ar y safle yn ddigonol i wasanaethu'r bwriad ac mae'n debygol felly y bydd y bwriad yn arwain at barcio ar y stryd a hynny mewn pentref ble mae'r ddarpariaeth parcio o dan bwysau yn arbennig yn ystod y tymor gwyliau gan amharu ar ddiogelwch ffyrdd ac felly yn groes i ofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL

C19/1204/39/LL

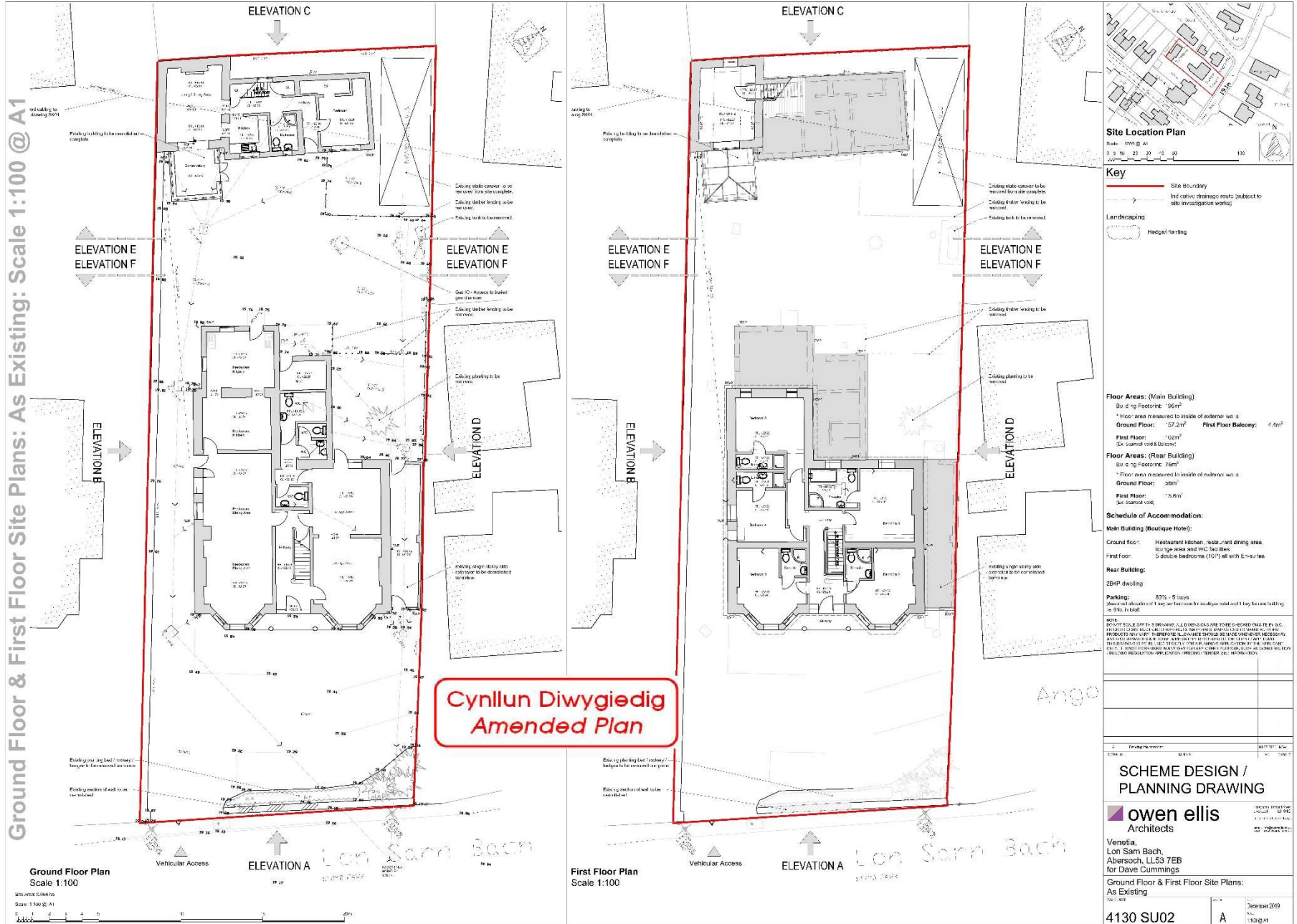
Bwriad i greu 6 fflat gwyliau i'w gosod drwy drosi ac ymestyn y prif adeilad a dymchwel yr annedd presennol i'r cefn o'r safle a codi blociau llety newydd yn ei le

Proposed 6 holiday let apartments through the conversion and extension of main building and demolition of existing dwelling to rear of site and replacement with new accommodation blocks

**Venetia, Venetia Lôn Sarn Bach, Abersoch, Pwllheli,
Gwynedd, LL53 7EB**



Ground Floor & First Floor Site Plans: As Existing: Scale 1:100 @ A1



SCHEME DESIGN / PLANNING DRAWING

owen ellis Architects

Venolia,
 Lon Sam Bach,
 Abercromby, LL53 7EB
 for Dave Cummings

Ground Floor & First Floor Site Plans:
 As Existing

10/05/2019	A	20/05/2019
1130 SU02		1130 SU02

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

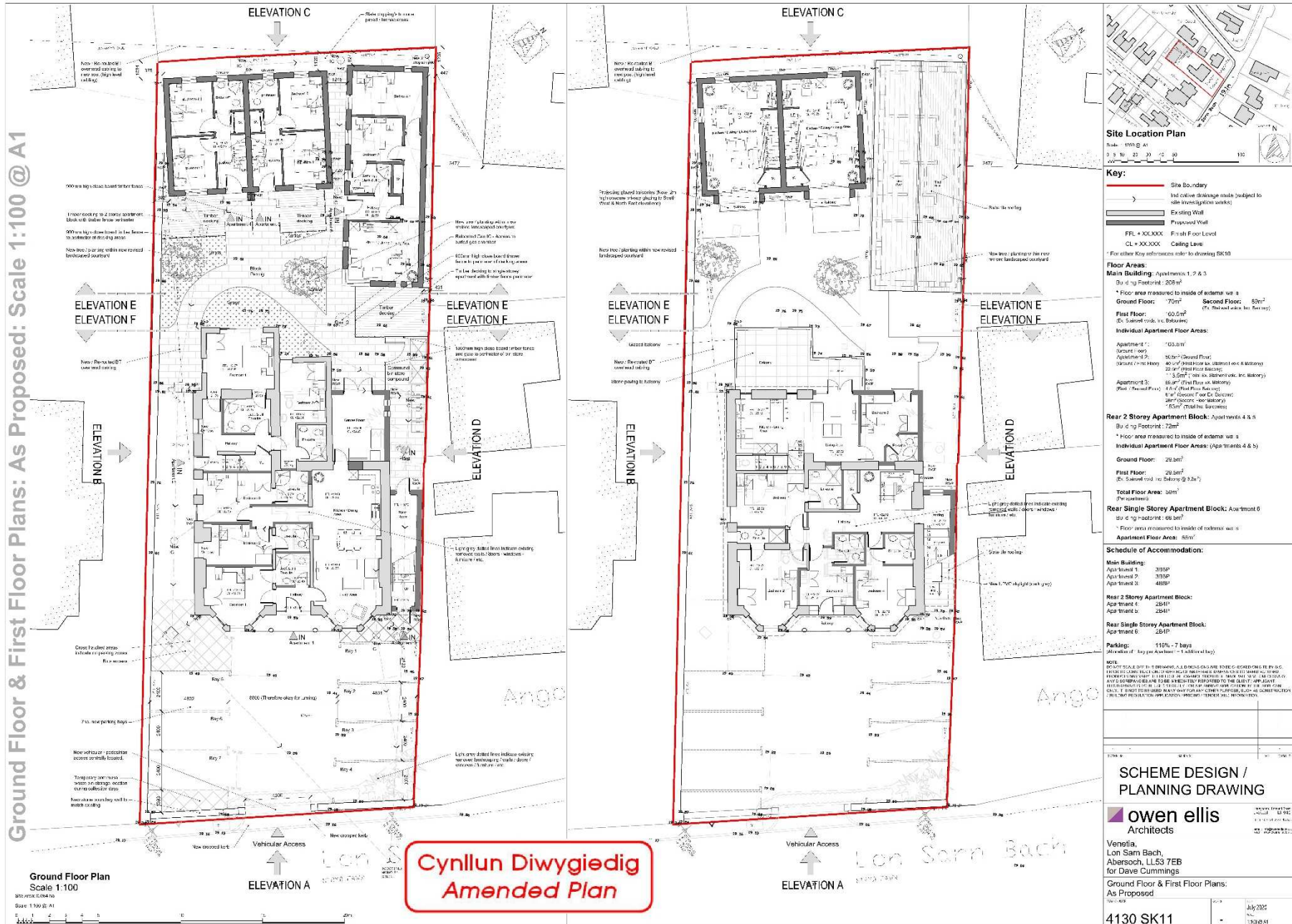
Tud. 60



4130 - Venetia, Abersoch
Single Storey Apartment Block - Overview 1

 Owen Ellis
Architects[©]

Ground Floor & First Floor Plans: As Proposed: Scale 1:100 @ A1



Site Location Plan
 Ref: 10000000
 Scale: 1:500 @ A1
 0 5 10 20 30 40 50 100

Key:

- Site Boundary
- Indicative drainage made subject to site investigation works
- Existing Wall
- Proposed Wall
- FFL + XX.XXX First Floor Level
- CL + XX.XXX Ceiling Level

* For other key references refer to drawing SK10

Floor Areas:
Main Building: Apartments 1, 2 & 3
 Building Footprint: 200m²
 * Floor area measured to inside of external wall
Ground Floor: 70m² **Second Floor:** 53m²
 (Ex. Served cold hot water, inc. Reception)
First Floor: 60.5m²
 (Ex. Served cold hot water, inc. Reception)
Individual Apartment Floor Areas:
 Apartment 1: 63.5m² (Gross Area)
 Apartment 2: 50.0m² (Gross Area)
 Apartment 3: 46.0m² (Gross Area)

Rear 2 Storey Apartment Block: Apartments 4 & 5
 Building Footprint: 72m²
 * Floor area measured to inside of external wall
Individual Apartment Floor Areas: (Apartments 4 & 5)
Ground Floor: 29.5m²
First Floor: 29.5m²
 (Ex. Served cold hot water, inc. Reception)
Total Floor Area: 30m²
 (Ex. Served cold hot water, inc. Reception)
Rear Single Storey Apartment Block: Apartment 6
 Building Footprint: 66.5m²
 * Floor area measured to inside of external wall
Apartment Floor Area: 66m²

Schedule of Accommodation:

Main Building:	Apartment 1: 395m ²
	Apartment 2: 315m ²
	Apartment 3: 415m ²
Rear 2 Storey Apartment Block:	Apartment 4: 254m ²
	Apartment 5: 254m ²
Rear Single Storey Apartment Block:	Apartment 6: 254m ²

Parking: 110% - 7 bays
 (Allocation of bays per Apartment = 1 additional bay)

NOTES:
 1. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
 2. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
 3. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
 4. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
 5. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
 6. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
 7. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
 8. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
 9. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
 10. ALL DIMENSIONS ARE TO FACE UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.

Cynllun Diwygiedig Amended Plan

SCHEME DESIGN / PLANNING DRAWING

owen ellis Architects

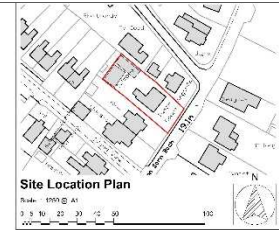
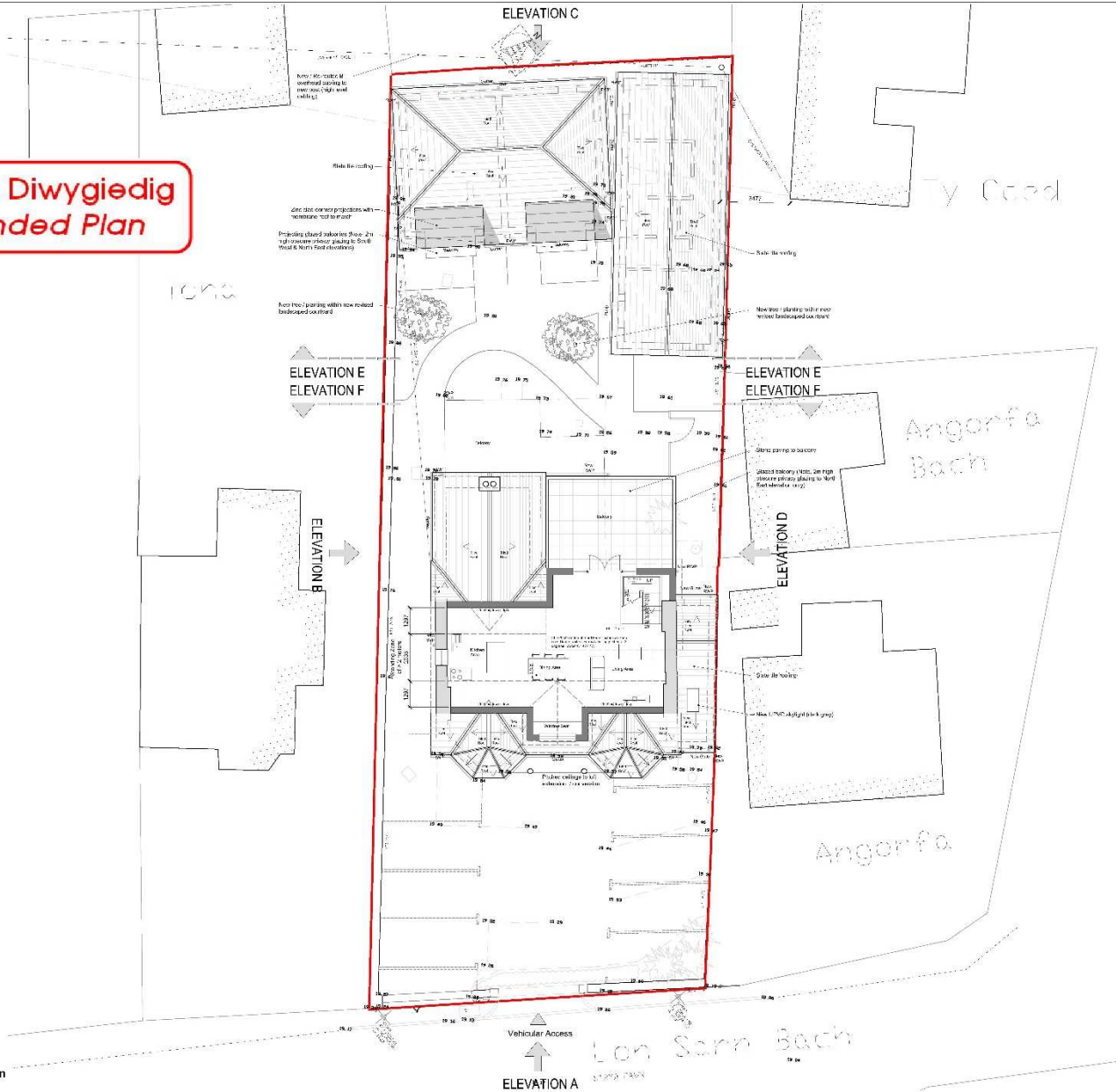
Venolia,
 Lon Samr Bach,
 Abercromby, LL53 7EB
 for Dave Cummings

Ground Floor & First Floor Plans,
 As Proposed

10000000	10000000	July 2025
10000000	10000000	10000000

1130 SK11

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



- Key:**
- Site Boundary
 - Existing Wall
 - Proposed Wall
 - FFL + XX.XXX Finish Floor Level
 - CL + XX.XXX Ceiling Level
- * For other Key references refer to drawing SK10

Floor Areas:

Main Building: Apartments 1, 2 & 3
 Building Footprint: 208m²

* Floor area measured to inside of external wall

Ground Floor: 70m² **Second Floor:** 53m²
 (Ex. Balcony area, Inc. Terrace)

First Floor: 60.5m²
 (Ex. Balcony area, Inc. Balcony)

Individual Apartment Floor Areas:

Apartment 1: 63.2m² (2nd Floor)
 (Excl. Balcony area)

Apartment 2: 56.2m² (Ground Floor)
 (Excl. Balcony area, Inc. Balcony area, Terrace)

Apartment 3: 66.2m² (1st Floor & Balcony)
 (Excl. Balcony area, Terrace)

Rear 2 Storey Apartment Block: Apartments 4 & 5
 Building Footprint: 72m²

* Floor area measured to inside of external wall

Ground Floor: 29.5m²

First Floor: 29.5m²
 (Ex. Balcony area, Terrace)

Total Floor Area: 160m²
 (Ex. Balcony area)

Rear Single Storey Apartment Block: Apartment 6
 Building Footprint: 66.5m²

* Floor area measured to inside of external wall

Apartment Floor Area: 66m²

Schedule of Accommodation:

Main Building:	
Apartment 1:	39SP
Apartment 2:	39SP
Apartment 3:	48SP
Rear 2 Storey Apartment Block:	
Apartment 4:	26AP
Apartment 5:	26AP
Rear Single Storey Apartment Block:	
Apartment 6:	26AP

Parking: 110% - 7 bays
 (Allocation of 7 bays per Apartment = 1 additional bay)

NOTE:
 THIS DOCUMENT IS A PRELIMINARY DESIGN AND IS SUBJECT TO THE APPROVAL OF THE LOCAL AUTHORITY. THE DESIGN IS SUBJECT TO THE APPROVAL OF THE LOCAL AUTHORITY. THE DESIGN IS SUBJECT TO THE APPROVAL OF THE LOCAL AUTHORITY. THE DESIGN IS SUBJECT TO THE APPROVAL OF THE LOCAL AUTHORITY.

SCHEME DESIGN / PLANNING DRAWING

owen ellis Architects

Venotia,
 Lon Samr Bach,
 Abersoch, LL53 7EB
 for Dave Cummings

Second Floor Plan:
 As Proposed

1000 SK12	July 2025
1500 SK12	

Site Elevations: As Proposed: Scale 1:100 @ A1



Elevation A: South East Scale 1:100



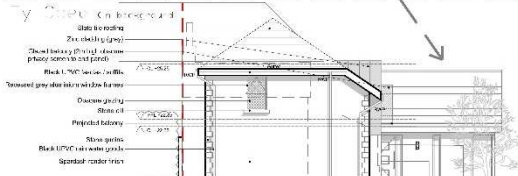
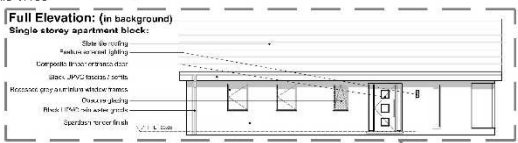
Elevation E: South East Scale 1:100



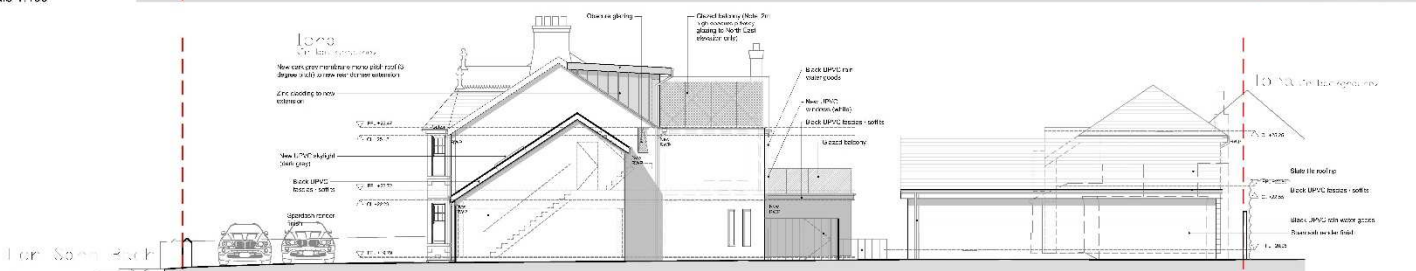
Elevation C: North West Scale 1:100



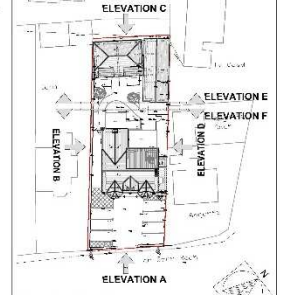
Elevation F: North West Scale 1:100



Elevation B: South West Scale 1:100



Elevation D: North East Scale 1:100



Elevation Key Plan

Planning Notes:
Main Building:
New pitched roofs: New pitched roofs to be slate tiles to match existing. New fascias and soffits to be timber / UPVC (black) to match existing.
New flat roofs: New flat roofs to be zinc-cladding (grey) - see elevations. New balconies to have stone flag paving.
New rainwater goods: New black UPVC to match existing.
New walls: New exterior walls to be insulated cavity wall construction with scaffold made finish to match existing 2 storey existing gable elevations. Internal walls to be sound insulated timber stud partition or masonry.
Windows / Doors: New white UPVC / aluminium windows and doors to match existing. New entrance doors to be UPVC / composite timber.
Total approximate cubic area of new extensions only (state only):
(1) Extensions: 275m³

2 Storey & Single Storey Row Apartment Blocks:
New pitched roofs: Pitched roofs to be slate tiles. Fascias and soffits to be timber / UPVC (black) to match existing. Fascias and soffits to be on adjacent main building.
New projecting canopies (2 Storey block only): Canopies to be timber / slate / zinc-cladding (grey) - see elevations.
New rainwater goods: Black UPVC.
New walls: External walls to be insulated cavity wall construction with scaffold made finish and feature stone quoins. Pitched stone quoins to 2 storey apartment block only. Internal walls to be sound insulated timber stud partition or masonry.
Windows / Doors: New grey UPVC / aluminium windows and doors. Entrance door to be composite timber.
Approximate cubic area (state only):
(1) 2 Storey Apartment Block: 840m³
(2) Single Storey Apartment Block: 270m³

NOTE:
EXISTING ROOF IS 5.0M HIGH. ALL NEW ROOFS TO BE 5.0M HIGH TO MATCH EXISTING.
REAR OF BUILDING IS 5.0M HIGH. ALL NEW ROOFS TO BE 5.0M HIGH TO MATCH EXISTING.
EXISTING WALLS ARE 2.0M HIGH. ALL NEW WALLS TO BE 2.0M HIGH TO MATCH EXISTING.
EXISTING DOORS ARE 2.0M HIGH. ALL NEW DOORS TO BE 2.0M HIGH TO MATCH EXISTING.
EXISTING WINDOWS ARE 2.0M HIGH. ALL NEW WINDOWS TO BE 2.0M HIGH TO MATCH EXISTING.

Cynllun Diwygiedig Amended Plan

SCHEME DESIGN / PLANNING DRAWING

owen ellis Architects

Ventola,
Lon Sarni Bach,
Aberoch, LL53 7EB
for Dave Cummings

Site Elevations:
As Proposed

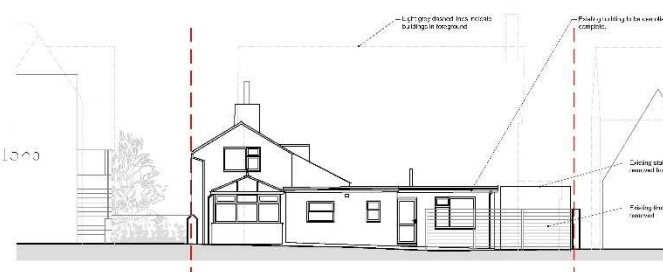
11/09/2025
15/09/24

4130 SK13

Site Elevations: As Existing: Scale 1:100 @ A1



Elevation A: South East
Scale 1:100



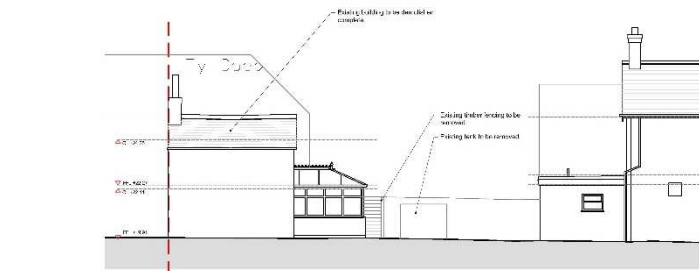
Elevation E: South East
Scale 1:100



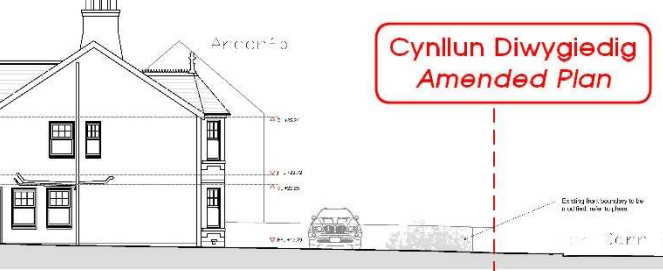
Elevation C: North West
Scale 1:100



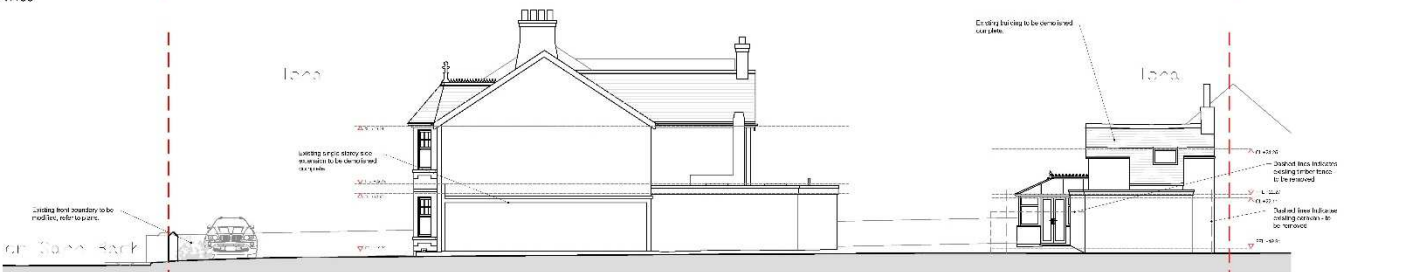
Elevation F: North West
Scale 1:100



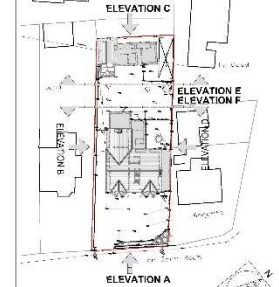
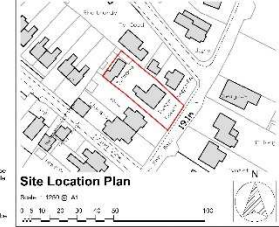
Elevation B: South West
Scale 1:100



Elevation D: North East
Scale 1:100



Scale: 1:100 @ A1
22.000



Key:
- - - - - Site Boundary

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Planning Notes:
Pitched roofs: Slate pitched roofs, fascias and soffits timber / UPVC (black).
Flat roofs: felt / bitumen.
Rainwater goods: Black (or painted white) UPVC.
Walls: External (assumed solid due to age of property) will be finished with appropriate render and decorative agbrackren / stone window sills. Internal walls in clear stud masonry.
Windows / Doors: White UPVC windows and doors.

NOTE:
DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. DIMENSIONS SHOWN ON THIS DRAWING SHALL BE USED TO CONSTRUCT THE WORK. DIMENSIONS SHOWN ON THIS DRAWING SHALL BE USED TO CONSTRUCT THE WORK. DIMENSIONS SHOWN ON THIS DRAWING SHALL BE USED TO CONSTRUCT THE WORK.

SCHEME DESIGN /
PLANNING DRAWING

owen ellis
Architects

Venolia,
Llan Sam Bach,
Aberoch, LL53 7EB
for Dave Cummings

Site Elevations:
As Existing
13/09/2019
4130 SU03 A 13/09/2019

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Tud. 67

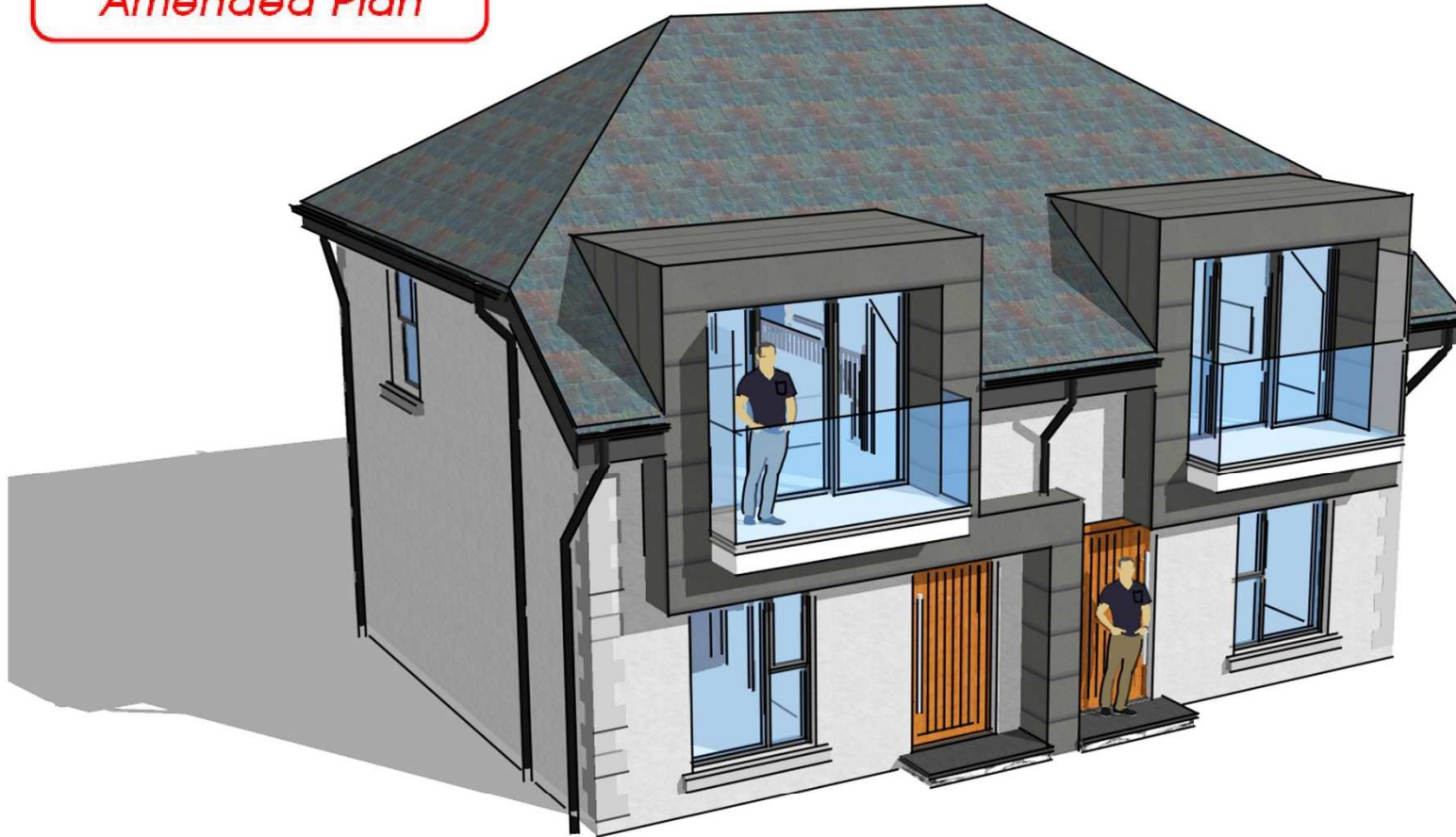


4130 - Venetia, Abersoch
Apartment Block - External Perspective - Rev A

 Owen Ellis
Architects[©]

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

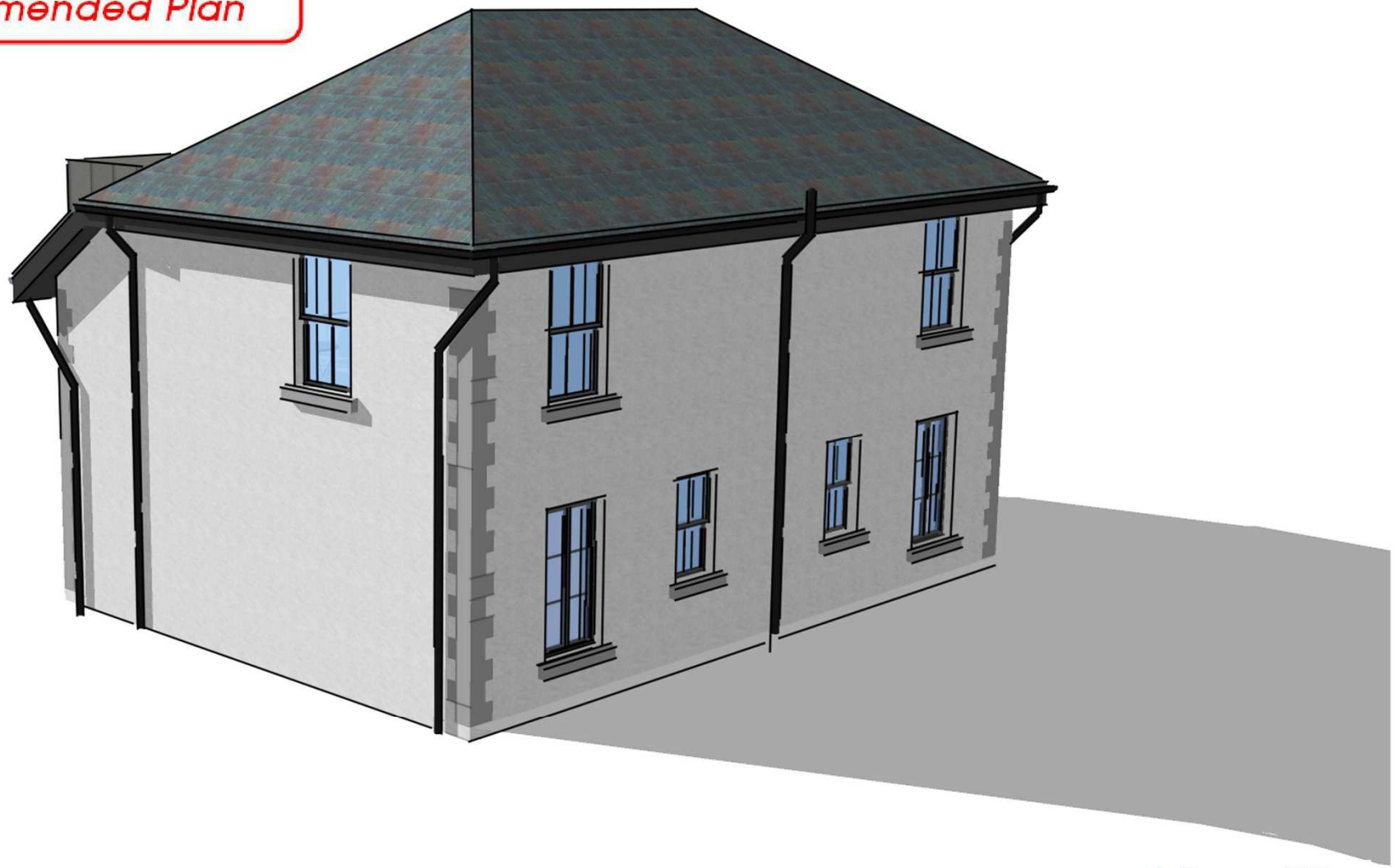
Tud. 68



4130 - Venetia, Abersoch
Apartment Block - Front Elevation Overview - Rev A

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Tud. 69



4130 - Venetia, Abersoch
Apartment Block - Rear Elevation Overview - Rev A

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Tud. 70



4130 - Venetia, Abersoch
Apartment Block - Sectional Perspective - Rev A

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Tud. 71



4130 - Venetia, Abersoch
Main Building - External Overview (East) - Rev A

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Tud. 72



4130 - Venetia, Abersoch
Main Building - External Overview (South) - Rev A

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

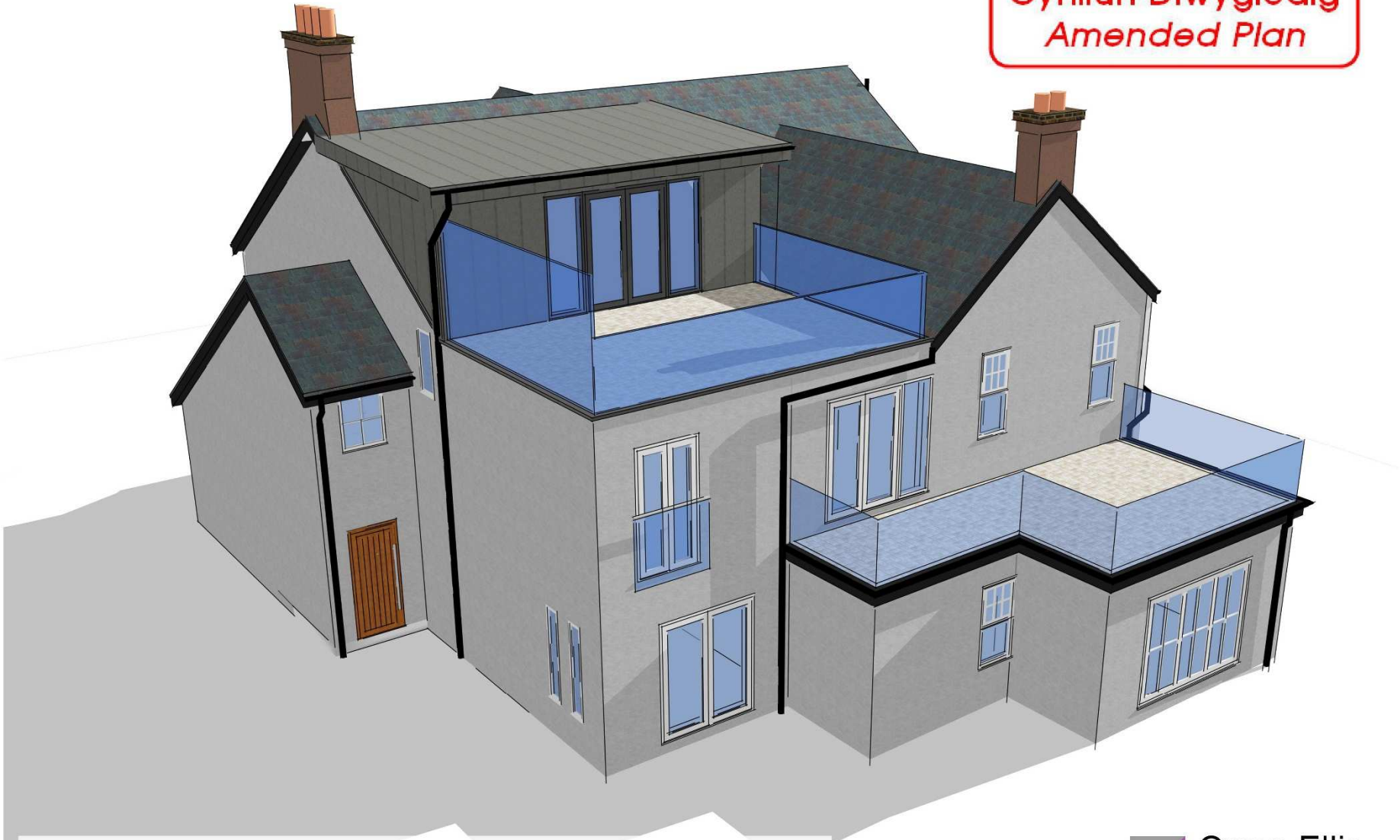
Tud. 73



4130 - Venetia, Abersoch
Main Building - External Overview (West) - Rev A

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Tud. 74



4130 - Venetia, Abersoch
Main Building - External Overview (North) - Rev A

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Tud. 75



4130 - Venetia, Abersoch
Proposed Site - Overview 1

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Tud. 76



4130 - Venetia, Abersoch
Proposed Site - Overview 2

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Tud. 77



4130 - Venetia, Abersoch
Proposed Site - Overview 3

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Tud. 78



7

4130 - Venetia, Abersoch
Proposed Site - Overview 4

Tud. 79



Tud. 80



Tud. 81



Tud. 82





Tud. 84



Tud. 85



Tud. 86



Tud. 87



Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C20/0538/03/LL

Dyddiad 20-07-20

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Diffwys a Maenofferen

Bwriad: Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu 6 tŷ preswyl newydd

Lleoliad: Ffordd Wynne, Blaenau Ffestiniog, LL41 3DW

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer dymchwel adeilad gwag presennol a chodi 6 tŷ preswyl newydd (i gynnwys 1 tŷ fforddiadwy) ynghyd a darparu isadeiledd, creu llecynnau parcio, gerddi, tirlunio a thriniaeth ffin newydd. Mae'r safle ym Mlaenau Ffestiniog ac yn safle a ddefnyddiwyd yn flaenorol gan yr Awdurdod Iechyd fel canolfan iechyd amlbwrpas ond sydd bellach yn wag ers i'r adnoddau yma gael eu ail leoli i'r Ganolfan Iechyd newydd gerllaw. Er eglurdeb, dyma'r prif elfennau fel a fwriedir:-

- Darparu 3 tŷ 3 llofft (5 person) marchnad agored, 1 tŷ fforddiadwy 3 llofft (5 person) ynghyd a 2 dŷ 2 lofft (4 person).
- Darparu isadeiledd i gynnwys ardaloedd gwanhad/cadw dŵr o fewn y safle, storfeydd biniau/ail-gylchu a sied ar gyfer pob tŷ, 12 llecyn parcio ar gyfer defnyddwyr/preswylwyr y tai newydd, codi ffens bren ar hyd ochrau a chefn y safle.
- Darparu gerddi unigol i bob tŷ i gefn y safle.
- Bwriedir dymchwel yr adeilad presennol a lleoli y tai newydd fwy neu lai ar yr un ôl troed, maent i'w gosod fesul 3 tŷ pâr gyda edrychiadau allanol i gynnwys to llechi a'r waliau allanol i fod yn gymysgedd o rendr a chladin llechi.

1.2 Mae'r safle presennol yn cynnwys adeilad gwag gyda mynedfeydd presennol i mewn i'r safle, gweler faes parcio ynghlwm a Chanolfan Gymunedol i'r ochr gorllewinol a maes parcio ar gyfer staff a chleifion y Ganolfan Iechyd gerllaw ar yr ochr dwyreiniol. Mae unedau preswyl ar ffurf fflatiau o fewn adeilad deulawr i gefn y safle ar lefel tir sydd yn uwch na'r safle tra fod amrywiol dai preswyl gyferbyn â blaen y safle yr ochr arall i Ffordd Wynne sydd yn rhedeg heibio blaen y safle. Yn bresennol, mae'r adeilad a'r tir cysylltiedig yn segur gyda ffens ddiogelwch yn ei amgylchynu. Mae'r safle'n weddol wastad ar y cyfan ond yn codi mymryn mewn uchder tua'r cefn. Mae'r safle wedi ei leoli yn bennaf o fewn ardal breswyl ond gwelir hefyd defnyddiau cymysg gerllaw megis Canolfan Gymunedol a Chanolfan Iechyd (fel y nodwyd eisoes), ynghyd a'r ysgol uwchradd leol, pwll nofio, llyfrgell ac ati.

1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Blaenau Ffestiniog fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Mae'r ardal gyfan o fewn dynodiad Tirlun o ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Blaenau Ffestiniog. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cynllunio/Tai Fforddiadwy, Asesiad Ieithyddol, Datganiad Mynediad, gwybodaeth ynglŷn â rhywogaethau wedi eu gwarchod.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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**

Polisi PS 1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg.

Polisi ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA 5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

Polisi TRA 2 – safonau parcio.

Polisi TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS 4 - trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS 5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF 6 – cadwraeth dŵr

Polisi PS 17 - strategaeth aneddleoedd.

Polisi TAI 1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI 8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI 15 trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi AT 1 – ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Tai Fforddiadwy.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

NCT12: Dylunio (2016).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C14/0586/03/LL – dymchwel rhan o adeilad clinic iechyd er creu maes parcio – caniatawyd 16/10/14

Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y19/2047 ar gyfer datblygiad preswyl - ymateb yr ACLL yn datgan fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, mae'n leoliad canolog a darpariaeth parcio yn unol â'r safonau cyfredol, awgrymir cynnwys amodau safonol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylw

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad a rhoddir cyngor safonol

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Dim pryderon

Uned Strategol Tai: Mae'r bwriad yn rhannol gyfarch yr angen lleol. Mae 77 cais cyfredol am unedau rhent cymdeithasol yn Blaenau Ffestiniog. Allan o'r rhain mae 36% o'r ymgeiswyr eisiau eiddo 2 ystafell wely a 22% yn dymuno cael eiddo 3 ystafell wely (trafodir hyn ymhellach yn yr adroddiad)

Ymgynghorydd Iaith: Sylwadau wedi eu derbyn, sef fod rhai manylion braidd yn annelwig, angen cadarnhad o rai materion. Disgwyl ymateb i'r materion hyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 2 lythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Ffordd/ardal bresennol yn hynod o brysur, pryder am effaith y datblygiad ar symudiadau/parcio/trafnidiaeth
- Gor-edrych, colli preifatrwydd
- Diffyg llefydd parcio ar y safle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai newydd wedi ei selio ym Mholisiau PCYFF1, PCYFF2, PS 17, TAI 1, TAI 15 a PS 5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 y caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel sydd eisoes wedi ei nodi, yn y CDLL ar y Cyd mae Blaenau Ffestiniog wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol dan Bolisi TAI 1 tra fod polisi PS 17 yn nodi y disgwylir i 22% o dwf y cynllun gael ei leoli o fewn y canolfannau yma. Mae'r polisïau yma yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth dangosol a ddangosir yn y Polisi.
- 5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Flaenau Ffestiniog dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 298 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2020, mae cyfanswm o 13 uned wedi eu cwblhau ym Mlaenau Ffestiniog. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2019 yn cynnwys 23 o unedau. Nodir hefyd bod yna ddau safle sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mlaenau Ffestiniog gyda ffigwr dangosol o 155 uned rhyngddynt. Nid oedd caniatâd cynllunio ar gyfer yr un o'r safleoedd hyn yn Ebrill 2019. Ar sail y wybodaeth hyn, byddai caniatáu datblygiad ar y raddfa hon yn dderbyniol wrth ystyried lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog ar hyn o bryd.
- 5.3 Mae'r bwriad yn golygu darparu 6 uned breswyl ac yn unol â gofynion Polisi TAI 15 dylai o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Yn yr achos hwn, bydd 1 uned yn fforddiadwy ac o faint 94 medr sgwâr, sydd yn unol â'r gofynion perthnasol fel a nodir yn y polisi a'r CCA ac mae wedi ei ddylunio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*) (ynghyd a gweddill y tai). Derbyniwyd cadarnhad gan gymdeithas tai Adra, fod ganddynt ddi-ddordeb i gyd weithio gyda'r datblygwyr ar y safle hwn. Fel cymdeithas dai maent yn edrych i gyfarch yr angen lleol am unedau o safon, ac yn amodol i dderbyn hawl cynllunio, bydd cais yn cael ei gyflwyno i'r Adran Strategol Tai ar gyfer ystyriaeth o ddyraniad grant tai cymdeithasol i'r cynllun.

Maent hefyd yn cadarnhau fod yr holl unedau yn cydymffurfio a safonau technegol datblygu tai cymdeithasol Llywodraeth Cymru gan gynnwys maint a gosodiad yr unedau, maint y gerddi a llefydd parcio.

Yn olaf, cadarnhaodd y cwmni fod rhestr aros gan Tîm Opsiynau Tai Cyngor Gwynedd (2020) yn nodi fod 77 cais cyfredol am unedau rhent cymdeithasol yn Blaenau Ffestiniog. Allan o'r rhain mae 36% o'r ymgeiswyr eisïau eiddo 2 ystafell wely a 22% yn dymuno cael eiddo 3 ystafell wely ac felly o'r farn fod angen digonol i gefnogi'r cais yma. O ystyried hyn credir bod y bwriad yn gyfle i ddatblygu cynllun o ansawdd gan ddiwallu anghenion cydnabyddedig fel sydd yn cael ei gadarnhau gan Adra ac Uned Strategol Tai y Cyngor a'i fod felly yn unol â gofynion Polisi TAI 8 a TAI 15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor perthnasol a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

- 5.4 Mae Polisi PS5 yn datgan y cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Canolfannau Gwasanaeth Trefol yn unol â pholisïau eraill y Cynllun. Credir y gellir diffinio'r safle arbennig hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei leoliad oddi fewn i'r ffin datblygu ac oddi fewn i ardal breswyl sefydledig, ei leoliad nepell o rwydwaith trafndiaeth gyhoeddus ynghyd a'i leoliad mewn perthynas â chyfleusterau lleol fel siopau, ysbyty ac ysgolion.

- 5.5 Gan ystyried yr uchod, credir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod

Mwynderau gweledol

- 5.6 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn yr ardal. Yn amlwg, tai preswyl deulawr yw'r rhan helaeth o dai a welir yn nalgylch safle'r cais, er hynny, mae safleoedd cymysg eraill gerllaw gan gynnwys adeiladau'r ysgol uwchradd, canolfan iechyd, canolfan gymunedol ac yn y blaen. Y prif ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal leol yw gwaith bric a charreg naturiol, llechi to naturiol, rendr llyfn ynghyd a gro chwipio. Bydd edrychiadau'r tai arfaethedig yn gweddu gyda'r deunyddiau hyn gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau, rendr lliw ynghyd a chladin llechen naturiol i rai edrychiadau gyda ffenestri a nwyddau glaw o ddeunydd UPV-c. Bydd dull amgáu yn ffens o goedyn ar hyd ymylon ochrau a chefn y safle.
- 5.7 Mae cynllun y datblygiad yn gweld gosodiad ar ffurf rhes o 3 bloc o ddau tŷ pâr yr un gyda llecynnau parcio i'r blaen a gerddi unigol i'r cefn. Bydd cynllun y safle yn un sy'n adlewyrchu cynllun ffurf cyffredinol tai cyfagos ar sail eu gosodiad sef tai teras neu mewn llinell. Mae bwriad codi wal ffin isel ar y blaen ynghyd a chynnal tirlunio yn wasgaredig o fewn y safle.
- 5.8 Ar y sail yma fe ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.
- 5.9 Mae'r safle a'r dref gyfan wedi ei leoli o fewn dynodiad Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Blaenau Ffestiniog. Ni chredir y byddai graddfa'r datblygiad yma ynghyd a'r golled o'r adeilad presennol yn amharu ar y dynodiad yma ac felly derbynir fod y cais yn unol a gofynion perthnasol polisi AT 1.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl oddiamgylch safle'r cais ynghyd â'u gerddi/llecynnau mwynder preifat. Derbyniwyd dau lythyr o wrthwynebiad o ganlyniad i'r broses ymgynghori gyhoeddus. Yn bennaf, ac o safbwynt mwynderau, mae'r pryderon yn ymwneud a materion trafndiaeth a pharcio, colli preifatrwydd a gôr edrych:-
- 5.11 Credir mai cynnydd bychan yn y niferoedd o gerbydau yn defnyddio Ffordd Wynne y rhagwelir, a phe byddai'r adeilad yn cael ei ail sefydlu fel defnydd ynghlwm a'r gwasanaeth iechyd, mae'n debyg y gall niferoedd fod yn sylweddol uwch. Gan fod Ffordd Wynne eisoes yn ffordd weddol brysur oherwydd lleoliad yr ysgol uwchradd a'r ganolfan iechyd gerllaw, ni chredir byddai caniatáu'r cais hwn yn creu cynnydd sylweddol nac arwyddocaol yn nwyster y drafndiaeth (ynghyd ac aflonyddwch swm cysylltiedig) fydd yn defnyddio Ffordd Wynne. Mae gofod unigol i bob tŷ yn cael ei ddarparu ar gyfer cadw biniau ac offer ail gylchu yn hytrach nag un man canolog, credir felly y byddai gwell rheolaeth o'r adnoddau yma gan drigolion unigol a bod y ddarpariaeth yn ddigonol ac yn addas ar gyfer y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.12 Colli preifatrwydd - er bod anheddau preswyl presennol ar ffurf fflatiau wedi eu lleoli i'r gogledd (Llain y Maen), ni chredir y byddai lleoliad y tai newydd yn amharu i raddau cwbl annerbyniol. Cydnabyddir fod unedau byw Llain y Maen ar lefel tir fymryn yn uwch ond credir fod y pellter o oddeutu 12m rhwng cefn y tai newydd a rhan agosaf tai Llain y Maen gyda gerddi rhyngddynt a ffens bren 1.8m o uchder, yn rhoddi pellteroedd rhesymol o fewn gosodiad trefol fel a geir yma. Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, mae natur adeiledig bresennol yr ardal yn amrywiol ond credir ei fod yn bennaf o ffurf gymharol ddwys. Golygai hyn fod materion yn ymwneud ac agosatrwydd a gor-edrych yn nodwedd weddol gyffredin o fewn yr ardal ac yn benodol o fewn strydoedd a thai cyfagos. Tra nad yw hyn yn cyfiawnhau gor-edrych o'r newydd mae'n rhoi darlun o'r sefyllfa a geir yn yr ardal leol. Cydnabyddir fod newid o'r hyn a geir yn bresennol, beth sydd angen ei ystyried yw faint o gynnydd niweidiol fyddai, os o gwbl, ar drigolion Llain y Maen. Credir fod y pellteroedd, lefelau tir a phresenoldeb y ffens arfaethedig yn golygu na fyddai ffenestri cefn ar lawr daear y tai yn amharu i raddau annerbyniol ar fwynderau trigolion Llain y Maen. O ran ffenestri'r llawr cyntaf, gweler fod rhai ohonynt ar gyfer ystafelloedd ymolchi ac felly yn cynnwys gwydr afloyw felly nid oes pryder o safbwynt y rhain. Mae ffenestri eraill yn gwasanaethu ystafelloedd gwely ac felly y rhain sydd gyda'r potensial o amharu fwyaf ar drigolion Llain y Maen. Nid yw'n wybyddus sut ystafelloedd mae'r ffenestri ar gefn Llain y Maen yn eu gwasanaethu ond er hynny ni chredir y byddai ffenestri'r tai newydd yn ormodol o ran niferoedd ac na fydd goredrych uniongyrchol o ganlyniad i'r pellteroedd dan sylw. Fel sydd eisoes wedi ei nodi, rhaid cofio fod ffurf adeiledig trefi ac yn arbennig felly, trefydd fel Blaenau Ffestiniog yn gymharol ddwys. Rhaid hefyd ystyried defnydd blaenorol y safle a oedd yn ganolfan iechyd brysur, mae'n debygol y byddai amharu ar sail symudiadau ac ati yn sylweddol llai o ganlyniad i ddatblygiad preswyl o'r graddfa yma. Mae'n debygol y bydd amharu ar fwynderau lleol yn ystod cyfnod dymchwel ac adeiladu, ac o ganlyniad, credir ei bod yn rhesymol cynnwys amod i gyfyngu oriau gwaith ag i gytuno ar gynllun adeiladu priodol ar gyfer y safle.
- 5.13 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos. Credir, felly, bod y bwriad yn unol gyda gofynion perthnasol Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Derbyniwyd sylwadau gan drigolion lleol ynglyn a'r cais fel y'i cyflwynwyd ar sail prysurdeb presennol y ffordd gyfagos, nifer llecynnau parcio anigonol, problemau parcio ynghyd a diogelwch ffyrdd a cherddwyr/plant.
- 5.15 Fe ystyrir fod y safle mewn lleoliad cynaliadwy sy'n cael ei wasanaethu gan drafnidiaeth cyhoeddus gan gynnwys arosfan bysiau gyferbyn a'r safle a stesion rheilffordd cymharol agos. Mae o fewn pellter agos i gyfleusterau fel siopau, ysgolion a'r Ganolfan Iechyd. Bydd y bwriad yn defnyddio mynedfeydd presennol ar Ffordd Wynne.
- 5.16 Mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau fod y llecynnau parcio arfaethedig yn cydymffurfio a gofynion statudol o ran maint a ffurf yn ogystal â niferoedd. Cododd yr Uned sylw ynglŷn â'r ffens derfyn a'r angen i sicrhau nad oedd yn ymestyn at ymyl y briffordd gan amharu ar welededd wrth ddefnyddio'r mynedfeydd. Derbyniwyd ymateb gan yr asiant ar ffurf cynllun diwygiedig yn dangos lleoliad y ffens yn ddigon pell o flaen y safle gan sicrhau na fyddai gwelededd yn cael ei amharu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.17 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol ac yn unol â'r sylwadau uchod mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad. Ar y sail yma ac wedi ystyried gofynion perthnasol polisiau penodol yn ymwneud a thrafnidiaeth a pharcio, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisiau PS 4, TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.18 Cyflwynwyd gwybodaeth ar ffurf e-byst rhwng swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor ac arbenigwr ystlumod yr ymgeisydd. Gwelir fod cytundeb ar sail y wybodaeth i law, nad yw'r adeilad presennol yn addas ar gyfer defnydd gan ystlumod ag nad oedd unrhyw olion wedi eu canfod tra'n cynnal ymchwiliad o'r safle. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisi AMG 5 sydd yn nodi y dylai cynigion warchod a gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei adnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol.

Materion ieithyddol

- 5.19 Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac mae maen prawf 1c o Bolisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn datgan bydd rhaid i unrhyw ddatblygiad o 5 uned neu fwy ar safleoedd ar hap annisgwyl du mewn i ffiniau datblygu mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i'r perwyl hyn yn cynnwys cadarnhad gan gwmni Adra, fod galw gan drigolion lleol wedi ei adnabod ar gyfer tai o'r math yma ac felly gellir dod i'r canlyniad byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith fanteisiol ar y Gymraeg a chymuned Blaenau Ffestiniog trwy ddarparu ty fforddiadwy a thai marchnad agored i ddiwallu angen dynodedig.
- 5.20 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith ar y Datganiad ac maent o'r farn nad oes digon o wybodaeth yn cael ei gyflwyno yn nogfennau'r cais i gefnogi'r farn o effaith gadarnhaol ac felly ni ellir cytuno nac anghytuno gyda'r effaith sydd wedi ei adnabod gan y datblygwr. Amlygwyd y mater yma gyda'r asiant a disgwylir ymateb i'r materion a godwyd, ni dderbyniwyd yr ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma ond credir y gellir adrodd ar y mater ymhellach yn y pwyllgor o dderbyn y wybodaeth cywir.
- 5.21 Rhoddir ystyriaeth lawn i'r wybodaeth ychwanegol wedi ei dderbyn a thrafodir y manylion yn llawn gyda'r Uned Iaith er mwyn cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion Addysg

- 5.23 Mabwysiadwyd CCA 'Ymrwymadau Cynllunio' yn Medi 2019. Mae'r wybodaeth yn y CCA yn nodi mai 2 ddisgybl oed cynradd ychwanegol fydd yn debygol o ddeillio o'r cynnig hwn: $6 \times 0.4 = 2.4 = 2$.

Mae capasiti presennol Ysgol Maenofferen (sydd yn gwasanaethu'r dalgyllch ble y lleolir y cais hwn) yn 216 a'r nifer sydd yn mynychu'r ysgol yn ystod 2019/20 yw 206.

O'r wybodaeth uchod felly, ni fyddai'n berthnasol ystyried cyfraniad addysgol yn unol â'r bwriad hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Llecynnau Agored

- 5.24 Mae'r polisi perthnasol, sef polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai roi darpariaeth addas o fannau agored. Yn yr achos yma, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cyrraedd trothwy'r polisi hwn. Er gwybodaeth, mae safle Y Sgwâr sydd yn cynnwys nifer o offer chwarae oddeutu 300m o safle'r cais

Materion Draenio

- 5.25 Cyflwynwyd cynllun draenio manwl ar gyfer y safle sydd yn amlygu sut y bydd dŵr glaw yn cael ei gasglu a'i waredu a sut y bydd systemau carthffosiaeth yn cael eu cysylltu. Derbyniwyd cadarnhad gan Dwr Cymru fod y bwriad i gysylltu gyda'r system gyhoeddus bresennol yn dderbyniol. Ers Ionawr 2019, bydd angen Systemau Draenio Cynaliadwy ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nag 1 tŷ. Rhaid i'r systemau draenio yma fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau Llywodraeth Cymru ar gyfer draenio cynaliadwy. Fel sydd yn arferol, ategir nodyn ar unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau fod y gofynion yma yn cael eu gwireddu a'u bod o ganlyniad yn cydydmffurfio gyda gofynion perthnasol polisi PCYFF 6.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.26 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau a dderbyniwyd gan gynnwys sylwadau yn gwrthwynebu'r datblygiad. Fe welir o'r uchod fod y materion hyn wedi eu cysidro'n fanwl tra'n cynnal asesiad o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr asesiad uchod, credir y byddai'r bwriad yma i ddatblygu 6 o dai 2 a 3 llofft, yn ymateb yn bositif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gynnwys amodau priodol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi fel deunydd toi
4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr adeiladau i'w cytuno gyda'r ACLL.
5. Amodau Priffyrdd ar gyfer parcio/mynedfa.
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 12:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl yn ystod y Sul a Gwyliau Banc.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

8. Cytuno manylion parthed enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
9. Sicrhau cynllun /trefniadau ar gyfer darparu'r uned fforddiadwy.
10. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol.
11. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys gwaith dymchwel i'w gytuno gyda'r ACLL.

Nodyn:

SUDS

Dwr Cymru

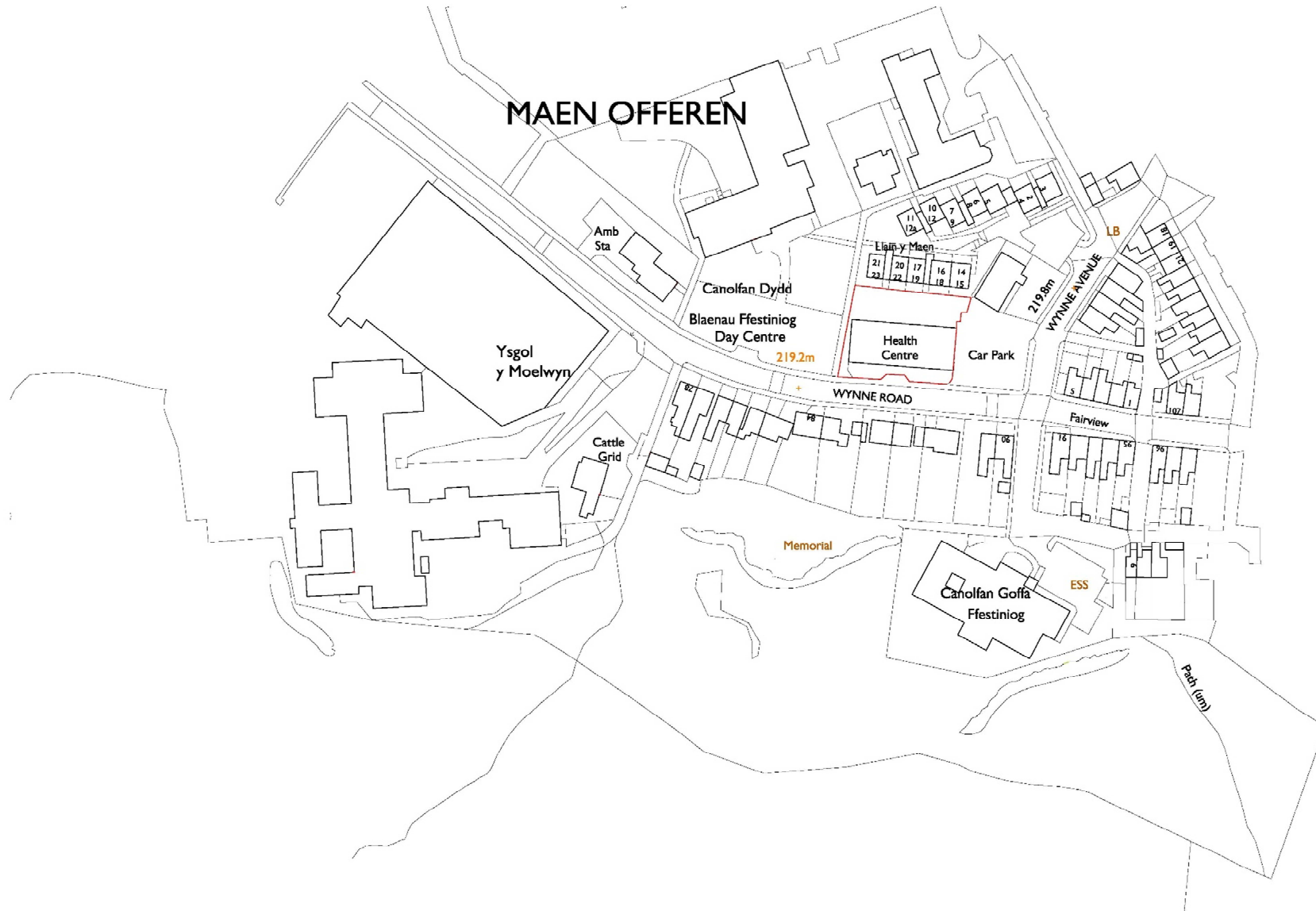
C20/0538/03/LL

Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu 6 tŷ preswyl
newydd/

Demolition of existing building and erection of 6 new
dwellings

Ffordd Wynne, Blaenau Ffestiniog, LL41 3DW

Tud. 99



Peidwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y ddiwyriad hwn
Os yn amau - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

Mae'r ddiwyriad hwn yn hawffwrdd Russell-Hughes ac ni
chafodd ei gopïo neu ei atgynhyrchu heb ganiatâd.

This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
must not be copied or reproduced without permission

Newidiau - Amendments

Cynllun - Job

**HEALTH CENTRE, WYN ROAD
BLAENAU FFESTINIOG**
Dywyllan - Drawing
LOCATION PLAN

Rif Dywyllan - Drawing No.

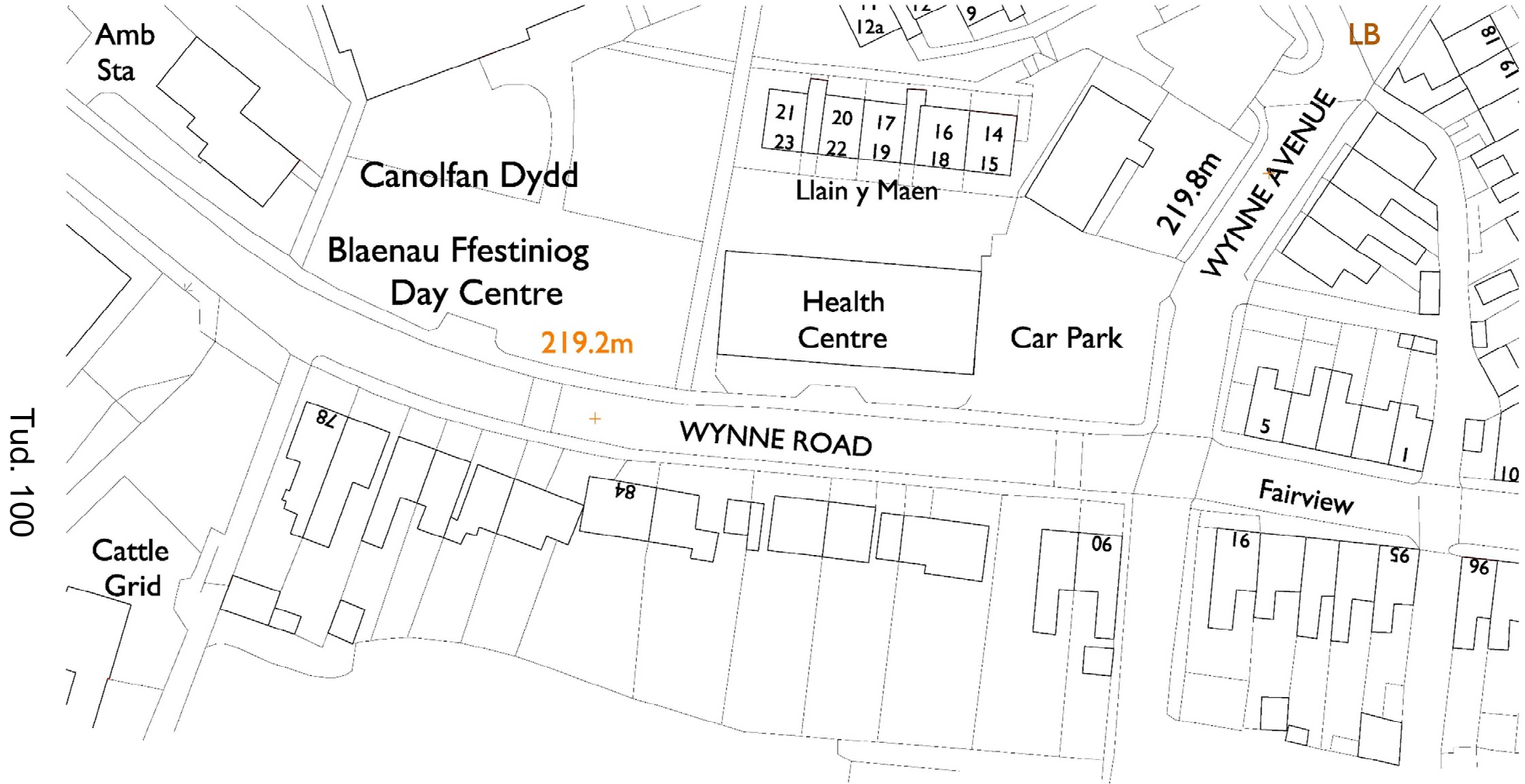
2725:19:1
Graddfa - Scale
1:1250 A3
Dyddiad - Date
October 2019

russell-hughes cyf
penseir/architects

56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn
LL77 7HH

Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk





Feldiwlch a chymryd mesuriadau graffia oddi ar y dyluniad hwn
 Os yn arau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawffraint Penseiri Russell-Hughes ac ni
 zhanluster ei gosio neu ei atgynhyrchu heb ganiatid
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Newidiedau - Amendments

Cynllun - Job

HEALTH CENTRE, WYN ROAD
 BLAENAU FFESTINIOG

Dyluniad - Drawing

EXISTING SITE PLAN

Rhif Dyluniad - Drawing No.

2725:19:2

Graddfa - Scale

1:500 A3

Dyddiad - Date

October 2019

russell-hughes cyf
 penseiri/architects

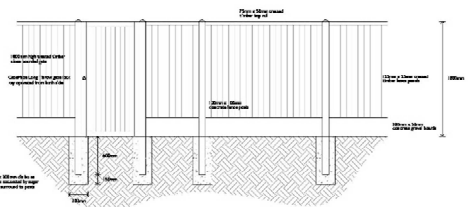
56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH

Tel: 01248 722333

Fax: 01248 750600

E-mail: info@russellhughes.co.uk

Tud. 101



SECTIONAL ELEVATION OF 1800mm HIGH TIMBER CLOSE BOARDED FENCES TO SIDE AND REAR SITE BOUNDARIES INCLUDING ALL BOUNDARIES SEPARATING DWELLINGS & GARDENS 1:50

Feldiwrch a chymryd mesurïadau graddfï oddi ar y dylunad hwn
O's yn anmou - gogfynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask
Mae'r dylunad hwn yn hawffraint Pensaeri Russell-Hughes ac ni
charlaster ei gopïo neu ei atgynhyrchu heb ganiadau
This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
must not be copied or reproduced without permission

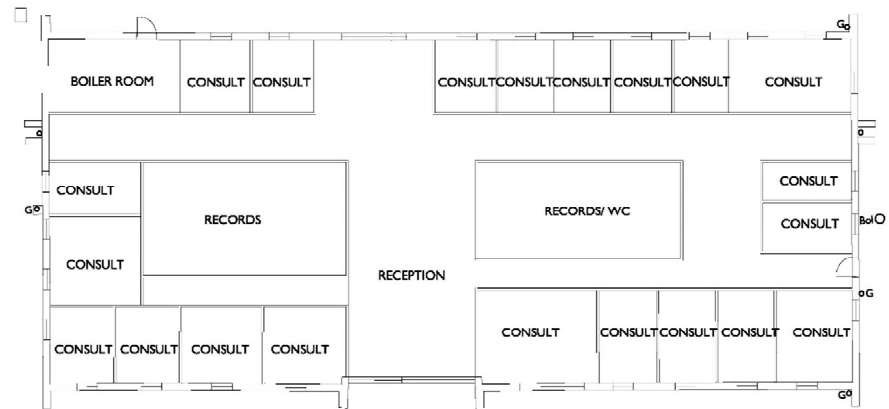
Newidïadau - Amendments

Cynllun - Job
**HEALTH CENTRE, WYNNE RD,
BLAENAU FFESTINIOW**
Dylunad - Drawing
PROPOSED SITE PLAN 6 DWELLINGS

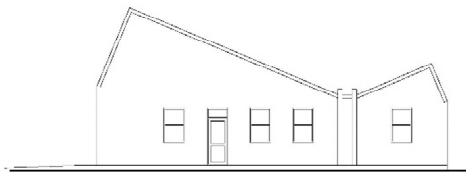
Rhif Dylunad - Drawing No.
2725:19:3B
Graddfï - Scale
1:200 A3
Dyddiad - Date
May 2020

russell-hughes cyf
pensaeri/architects

56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7JH
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk



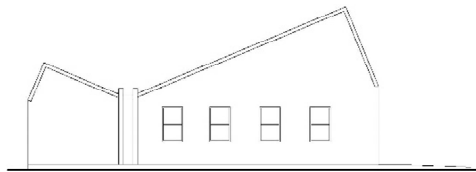
FLOOR PLAN



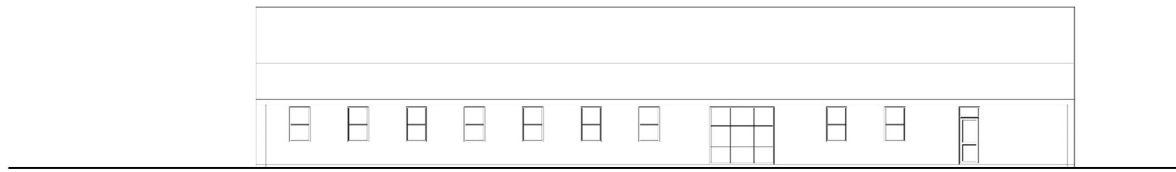
SIDE ELEVATION 1



FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION 2



REAR ELEVATION

Pleidiwch a chymryd mesur/adau graffig oddi ar y dyluniad hwn
Os yn amau - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hysbwrdd Pensaeri Russell-Hughes ac ni
ddefnyddir ei gopïo neu ei ailgynhyrchu heb ganiatâd
This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
must not be copied or reproduced without permission

Newid/adau - Amendments

Cynllun - Job

HEALTH CENTRE, WYN ROAD
BLAENAU FFESTINIOG

Dyluniad - Drawing

EXISTING FLOOR PLANS AND ELEVATIONS

Nif Dyluniad - Drawing No.

2725:19:4

Graddf. - Scale

1:200 A3

Dyddiad - Date

JULY 2020

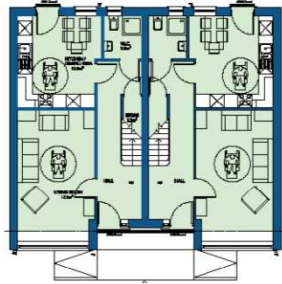
russell-hughes cyf
penseiri/architects

56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn
LL77 7HH

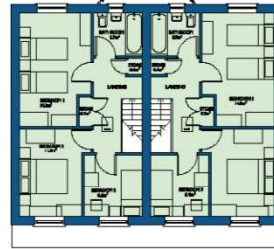
Tel: 01248 722333

Fax: 01248 750600

E-mail: info@russellhughes.co.uk



GROUND FLOOR PLAN
Gross G.F Internal Floor Area 47m



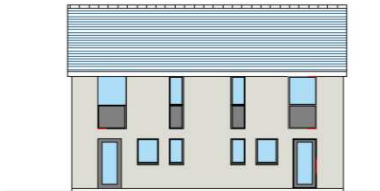
FIRST FLOOR PLAN
Gross Internal I.F. Floor Area 47.0m



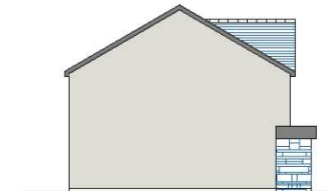
FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION



REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION

Approved drawings are to be used only for the project for which they were prepared. Any other use is unauthorized. If in doubt, ask.

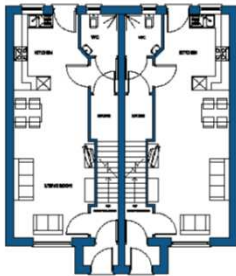
Drawings: 10/2020

Client: JG
**HEALTH CENTRE WYNNE RD,
BLAENAU FRESTINIOG**
Project: 10/2020
PROPOSED HOUSE TYPE I

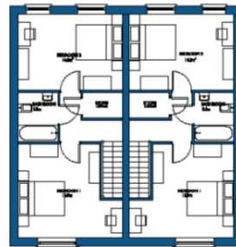
2225/19/5
1:100 A2
Scale: 1/50
May 2020

russell-hughes cyf
architects

66 Bridge Street,
Llanelli,
Tyne & Wear,
NE1 7JH
Tel: 01948 721183
Fax: 01948 750600
Email: info@russell-hughes.co.uk



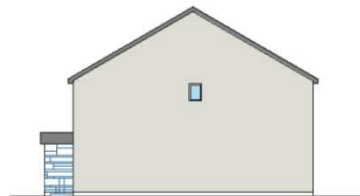
SECOND FLOOR PLAN
Gross 1/2 Internal Floor Area 43.2m²



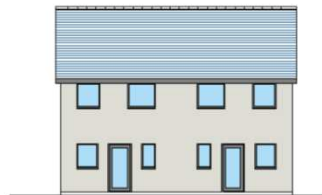
FIRST FLOOR PLAN
Gross 1/2 Internal Floor Area 43.6m²



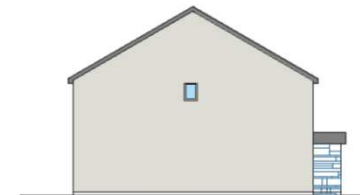
FRONT ELEVATION



FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION



REAR ELEVATION

Approved drawings are not to be used for any other project without the written consent of the architect.
Do not alter, copy, reproduce, or otherwise use these drawings without the written consent of the architect.
If in doubt, ask.
These drawings are for your information only and are not to be used for any other purpose without the written consent of the architect.
The drawings are the property of the architect and are not to be used for any other purpose without the written consent of the architect.

Architect: Architects

Client: JG
HEALTH CENTRE WYNNIE RD,
BLAENAU Ffestiniog
Project: Study
PROPOSED HOUSE TYPE 2

1/2 Internal Floor Area:
2725.19sqm
2725.19sqm
1:100 A2
Scale: As
May 2020

russell-hughes cyf

25 Bridge Street,
Llanelli,
L37 7JN
Tel: 01346 723333
Fax: 01346 750600
Email: info@russell-hughes.co.uk

Tud. 105



Tud. 106



Tud. 107



Tud. 108



Tud. 109



Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C19/0950/21/LL

Dyddiad 26-02-20

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bethesda

Ward: Bethesda

Bwriad: Codi 30 ty yn cynnwys 15 ty affordadwy, mynedfa newydd, parcio ynghyd a sailwaith cysylltiedig

Lleoliad: Tir Gyferbyn Maes Bleddyn, Bethesda, LL57 3EG

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB
O DAN ADRAN 106 AR GYFER CYFRANIAD ARIANNOL
ADDYSGOL**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu 30 o unedau preswyl fyddai i gyd yn dai fforddiadwy, mynedfa newydd, llecynnau parcio ynghyd a seilwaith cysylltiedig ar lecyn o dir amaethyddol sydd wedi ei leoli ar gyrion pentref Rachub. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys:-

- Darparu unedau fforddiadwy ar ffurf: 8 tŷ 2 lofft (4 person) a 7 tŷ 3 llofft (5 person), 6 tŷ 2 lofft (4 person), 4 byngalo 2 lofft (3 person), 4 tŷ 3 llofft (5 person) ac 1 tŷ 4 llofft (7 person).
- Darparu isadeiledd i gynnwys ffordd stad a llwybrau troed cysylltiedig, storfeydd biniau/ailgylchu ar gyfer pob tŷ, gorsaf bwmpio, ffensys/rheiliau a waliau cerrig ac ardaloedd gwanhad/cadw dŵr o fewn y safle.
- Darparu llecynnau parcio ar gyfer pob tŷ, creu mynedfa newydd o'r ffordd sirol dosbarth III cyfagos (Ffordd Llwyn Bleddyn) ynghyd a darparu llwybr troed newydd i gyfeiriad y pentref.
- Darparu llecynnau amwynder o fewn y safle.

1.2 Saif y safle gyferbyn a Stad Maes Bleddyn ar gyrion gorllewinol pentref Rachub ac yn bresennol mae'n llecyn o dir pori agored 1.2ha mewn maint gyda nant yn rhedeg tua'r gogledd ar gyrion gorllewinol y safle. Lleolir llystyfiant yn y rhan yma o'r safle gan gynnwys coed a llwyni a cheir cloddiau a waliau cerrig traddodiadol ar ymylon y safle. Rhed y tir i lawr o'r ffordd sirol tua'r gogledd a'r dwyrain gyda gwahaniaeth lefel tir yn amrywio o 4m i 7m rhwng ffin ddeheuol a ffin ogleddol y safle. I'r gogledd o'r safle lleolir tir amaethyddol agored, i'r dwyrain lleolir anheddau preswyl Stad Llwyn Bedw a ffrwd fechan, i'r de lleolir y ffordd sirol gyda Stad Maes Bleddyn ymhellach draw ac i'r gorllewin lleolir tir amaethyddol agored.

1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Rachub fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ac yn ychwanegol i hyn mae wedi ei ddyrannu fel safle tai T66 o fewn y CDLL. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cynllunio Cefnogol, Datganiad Cymysgedd Tai, Datganiad Iaith Gymraeg, Datganiad Trafnidiaeth, Datganiad Tai Fforddiadwy, Strategaeth Draenio, Adroddiad Arolwg Gweithgareddau Ystlumod ac Arolwg Rhywogaethau Estynedig Cam 1.

1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) (Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un *mawr*. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma. Er bod y datblygiad yn ddatblygiad sy'n cael ei ddisgrifio fel datblygiad *mawr* nid oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol mewn perthynas â'r datblygiad yma gan nad yw'r datblygiad yn golygu codi mwy na 150 o dai ar safle sydd mwy na 5ha mewn maint - Atodlen 2, Rheoliad 2(1) o'r Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

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

Polisi PS1 – yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau trafndiaeth.

Polisi PS4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS17 – strategaeth aneddeledd.

Polisi TAI3 – tai mewn pentref gwasanaeth.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi PS20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Canllawiau Cynllunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Llythyr gan Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol, 2019 parthed canolbwyntio ar gyflenwi tai cymdeithasol yng Nghymru.

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy.

NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT12 Dylunio (2016).

NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).

NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y18/002340 datblygiad preswyl o 30 tŷ cymdeithasol. Yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymateb drwy ddatgan y canlynol:-

- Egwyddor - yn dderbyniol gan fod y safle wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu a'i fod wedi cael ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL.
- Cymysg tai – angen cyflwyno Datganiad Cymysg Tai i gefnogi'r fath gais fel ei fod yn cydymffurfio gyda'r CCA perthnasol.
- Ysgolion - angen sicrhau bod capasiti digonol o fewn yr ysgolion lleol.
- Llecynnau amwynder – angen sicrhau bod llecynnau amwynder ar gael naill ai o fewn y datblygiad ei hun neu yn nalgylch y datblygiad.
- Mwynderau preswyl – angen sicrhau na fydd mwynderau preswyl trigolion lleol yn cael eu tanseilio.
- Mwynderau gweledol – angen sicrhau na fydd mwynderau gweledol yn cael eu tanseilio gan gynnwys asedau treftadaeth.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi mewn egwyddor ond ychydig o bryderon ynglŷn..

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. Er bod yr Uned yn gofyn am fesurau tawelu traffig tu hwnt i ffin y safle, mae hwn yn fater ni all y gyfundrefn gynllunio ei reoli.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cyfoeth Naturiol Cymru: Pryderon sylweddol ac ni ddylid caniatáu'r cais oni bai cynhwysir amodau sy'n ymwneud a chario allan 3 arolwg ystlumod; cytuno gyda manylion goleuo; ymgymryd ag arolwg dyfrgwn ac angen cael parth rhagod o 10m rhwng y nant ac ôl troed y datblygiad.

Dŵr Cymru: Bydd angen diogelu brif bibell ddŵr sy'n croesi'r safle; dim gwrthwynebiad i ryddhau dŵr aflan i'r gyfundrefn gyhoeddus a dim yn rhagweld problemau gyda capasiti'r gwaith trin dŵr lleol i gymryd fwy o arllwysiad dŵr aflan o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

CADW: Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Er bod nifer helaeth o asedau treftadaeth wedi eu lleoli yn nalgylch y safle ar ffurf henebion ni chredir byddai'r bwriad o'i ganiatáu yn amharu'n andwyol ar eu gosodiad.

Ymgynghorydd Iaith, Uned Cefnogaeth Gorfforaethol: Mae'r datblygiad yn ateb galw o fewn yr ardal leol a'r unedau yn cael eu targedu at deuluoedd a phobl oed gweithio, sef y grwpiau oedran lle mae'r Gymraeg ar ei chryfaf o fewn yr ardal.

Dylai'r datblygwr ystyried sut y mae'n casglu gwybodaeth am y teuluoedd fydd yn symud i'r datblygiad fel modd o brofi'r effaith yma, ac i adeiladu eu sylfaen tystiolaeth ar gyfer ceisiadau yn y dyfodol.

Effaith cadarnhaol byddai'r bwriad yn ei gael ar y Gymraeg yn yr ardal.

Uned Strategaeth Tai: Mae Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn a bydd yr eiddo yn cwrdd â gofynion *DQR*.

Mae wedi ei gynnwys fel cynllun wrth gefn o fewn rhaglen datblygu tai fforddiadwy i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.

Mae ffigurau Tim Opsiynau Tai y Cyngor ar gyfer Rachub yn unig yn dangos bod 8% angen byngalo 2 lofft; 9% angen fflat 1 lofft; 11% angen fflat 2 lofft; 19% angen tŷ 2 lofft a 14% angen tŷ 3 lofft.

Swyddog Gwybodaeth, Addysg: Ysgol Gynradd Llanllechid dros ei gapasiti.

Digon o gapasiti yn Ysgol Dyffryn Ogwen.

Uned Dwr ac Amgylchedd: Mae ein mapiau yn dangos fod cwrs dŵr yn rhedeg ar hyd safle'r datblygiad ond nid yw'n ymddangos y byddai'r cynllun yn ymharu ar lif yr afon mewn unrhyw ffordd. Serch hynny cynghorir y datblygwr i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i gwrs yr afon oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif yr afon.

Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn. Mae strategaeth ddraenio cynaliadwy a chynllun cysylltiedig wedi eu cyflwyno gyda'r cais cynllunio, ond hyd nes y gwneir cais i'r SAB mae rhywfaint o ansicrwydd o hyd a fyddai cynllun arfaethedig y safle yn galluogi'r datblygiad i gydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau SuDS cenedlaethol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Bioamrywiaeth:

Bydd angen y wybodaeth canlynol cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle:-Cynllun Atal Llygredd.

- Cynllun gwaredu rhywogaethau sydd wedi dianc
- Cynllun Mesurau Arbed Rhesymol ar gyfer Ymlusgiaid.
- Cynllun Gwella Bioamrywiaeth i gynnwys safleoedd gaeafgwsg ymlusgiaid, bocsys gwenoliaid ac adar to, gwelliannau i'r cloddiau a ffiniau rhwng tai sy'n caniatáu symudiadau draenogod.
- Cydymffurfio gyda gofynion Adroddiad Arolwg Gweithgareddau Ystlumod ac Arolwg Rhywogaethau Estynedig Cam 1.
- Dim clirio coed na llystyfiant rhwng 1 Mawrth a 31 Awst.

Heddlu Gogledd Cymru:

Dim ymateb.

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd:

Gan fod y safle wedi ei leoli o fewn ardal hanesyddol bydd angen cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio parthed cyflwyno manylion rhaglen o waith archeolegol i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Asesiasdd annigonol ar gyfer effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth lleol - bwriad yn groes i ofynion Polisi AMG5 a Pholisi PS9 o'r CDLL.
- Datblygiad ddim yn cyfarfod gydag egwyddorion cynladwyedd ar sail ei leoliad a'r ddibyniaeth ar ddefnyddio car.
- Byddai codi gymaint â dai ar y safle yn cynyddu traffig gan amharu'n andwyol ar ddiogelwch ffyrdd ar draul defnyddwyr presennol y ffyrdd.
- Problemau parcio cerbydau'r adeiladwyr a all greu anawsterau ar hyd y rhwydwaith ffyrdd lleol yn ystod y gwaith adeiladu.
- Byddai datblygu'r safle hwn ar gyfer 30 ty yn creu datblygiad anghydnaws yng nghefn gwlad ar gyrion pentref bychan traddodiadol ac o fewn ardal cais i UNESCO ar gyfer creu statws safle Treftadaeth y Byd Ardal Chwareli Gogledd Cymru.
- Cynnydd mewn llygredd sŵn, llygredd aer a llygredd golau yn y nos mewn ardal sydd wedi ei leoli nepell o'r Parc Cenedlaethol.
- Gor-edrych i anheddau cyfagos.
- Colli tir amaethyddol a chynefin bywyd gwyllt.
- Problemau carthffosiaeth a llifogydd ar Ffordd Maes Bleddyn.
-

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd y sylwadau canlynol:

- Mae'r ysgol gynradd eisoes yn orlawn ac fe ddylid gofyn am gyfraniad i ehangu'r capasiti.
- Byddai caniatáu'r cais yn golygu cynnydd sylweddol mewn trafnidiaeth ar hyd y ffyrdd lleol a bydd angen gofyn am gyfraniad tuag at wella diogelwch y ffyrdd.
- Dylai safon amgylcheddol y tai fod mor uchel ag y bo'r modd a dylid sicrhau bod y datblygiad yn amharu cyn lleied â phosibl ar fwynderau trigolion cyfagos ar ran sŵn, llygredd, gweledd, golau ac yn y blaen.
- Dylid gwasgaru'r tai fforddiadwy o gwmpas y safle.
- Dylid ystyried effaith y datblygiad ar Ganolfan Feddygol Bethesda.
- Gofyn am gyfraniad ar gyfer creu llwybr troed rhwng Maes Bleddyn a Mynwent Coetmor.
- Sicrhau mai coed cynhenid bydd yn cael eu plannu.
- Dylid ystyried effaith debygol ar dystiolaeth archeolegol y safle.
- Dylai enw'r stad barchu enw hanesyddol lleol y caeau – *Caeau Rhosydd*. Gellir enwi'r stad *Cae Rhosydd*.
- Dylid gofyn am welliannau diogelwch i'r ffordd gyfagos.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, PCYFF2, TAI3, TAI15 a PS5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu Pentref Gwasanaeth Rachub yn ogystal â'i fod wedi ei ddyrannu fel safle tai yn y CDLL. Mae maen prawf 3 o Bolisi PCYFF2 yn datgan dylai cynigion wneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiad preswyl. Yn yr achos hwn, gan ystyried nad yw'n bosibl i ddatblygu'r holl safle, cadarnheir bod dwysedd o 30 uned ar gyfer y llecyn tir hwn yn dderbyniol.
- 5.2 Mae Polisi TAI3 yn datgan yn y pentrefi gwasanaeth bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ac ar safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Y lefel cyflenwad dangosol i Rachub dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2019, cwblhawyd 8 uned yn Rachub (pob un o'r rhain ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2019, yn 4 uned ac roedd yn debygol y byddai pob un yn cael eu datblygu (pob un o'r rhain ar safleoedd ar hap). Fodd bynnag, mae modd cefnogi'r bwriad ar y safle yma gan ei fod eisoes wedi cael ei ddyrannu o dan ddynodiad T66 fel safle ar gyfer tai.
- 5.3 Mae'r bwriad yn golygu darparu 30 uned breswyl ac yn unol â gofynion polisi TAI15 dylai o leiaf 10% o'r unedau fod yn rhai fforddiadwy. Yn yr achos hwn, bydd yr holl unedau arfaethedig yn rhai fforddiadwy ac wedi eu dylunio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*). Bydd yr unedau yn cael eu rhentu yn unol â pholisi *rhentu lleol* a chanllawiau Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor a Thai Teg. Er mwyn cydymffurfio a gofynion Safon Ansawdd Datblygu Cymru bydd maint arwynebedd llawr y tai ychydig yn fwy (yn amrywio o 1m² hyd at 4m² mewn arwynebedd llawr yn fwy) na'r maint cyfeirir ato o fewn y CCA perthnasol ar gyfer tai fforddiadwy. Cadarnhawyd yr ymgeisydd (Adra) yn ddiweddar eu bod wedi bod yn llwyddianus i dderbyn cyllideb grant Rhaglen Tai Arloesol (Cymru) *IHP4* gan Lywodraeth Cymru ar gyfer adeiladu'r holl unedau preswyl fel unedau fforddiadwy.
- 5.4 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos ei bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu. Credir gellir diffinio'r safle arbennig hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei leoliad oddi fewn i'r ffin datblygu a chyferbyn ac ardal breswyl sefydledig, ei leoliad ger rhwydwaith ffyrdd lleol a thrafnidiaeth gyhoeddus ynghyd a'i leoliad mewn perthynas â chyfleusterau lleol fel siopau a sefydliadau addysgol. Nodir hefyd byddai'r elfen o ddatblygu cynaliadwy a hygyrchedd y safle hwn yn un o'r brif ystyriaethau wrth ddewis safleoedd ar gyfer codi tai o fewn y CDLL gan yr Arolygwr Cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.5 Gan ystyried yr uchod a'r ffaith bod yr holl dai am fod yn rhai fforddiadwy (yn hytrach na'r 10% sydd angen ei ddarparu) ystyrir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai

5.6 Cyflwynwyd Datganiad Tai Fforddiadwy gan yr ymgeisydd (Adra) ynghyd a Datganiad Cymysgedd Tai. Mae'r wybodaeth yma'n nodi:-

- Niferoedd, math, daliadaeth a lleoliad y ddarpariaeth fforddiadwy - bydd y bwriad yn darparu 30 uned fforddiadwy (gan gynnwys 4 byngalo) yn amrywio o 2 llofft i 4 llofft.
- Bydd lefelau rhent yr unedau fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi Rhent Llywodraeth Cymru ac Adra fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac yn cael eu dyrannu i bobl sydd ar Restr Tai Tim Opsiynau'r Cyngor neu/ac wedi eu cofrestru gyda Tai Teg yn unol â pholisïau *rhentu lleol*.
- Amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy – bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau mewn un cam gan Adra.
- Trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy - yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio bydd Adra yn prynu'r safle ac yn cyflogi contractwyr i adeiladau ar eu rhan. Yn dilyn cwblhau'r unedau byddent wedyn ym mherchnogaeth a rheolaeth Adra.
- Trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol - fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r cynllun wedi derbyn cyllideb grant gan Lywodraeth Cymru sy'n caniatáu Adra i ddatblygu'r safle ar gyfer 100% tai fforddiadwy. Bydd arwystl cyfreithiol (*legal charge*) ar y safle gan Lywodraeth Cymru sy'n golygu byd dyr unedau fforddiadwy yn parhau fel unedau fforddiadwy ar rent cymdeithasol/canolradd yn barhaol.
- Meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr tai - Adra yw landlord tai cymdeithasol mwyaf Gogledd Cymru sy'n wedi eu cofrestru ac yn cael eu rheoli gan Lywodraeth Cymru. Maent yn gosod unedau ar rent cymdeithasol ar draws Gogledd Cymru drwy ddefnyddio cofrestrau tai fforddiadwy gan gynnwys Cofrestr tai Fforddiadwy cyngor Gwynedd a weinyddir gan Dîm Opsiynau tai'r Cyngor. Bydd y tenantiaid yn cael eu dethol trwy Dîm Opsiynau Tai'r Cyngor ynghyd a rhai sydd wedi eu cofrestru gan Tai Teg a byddent yn cael eu gosod yn unol â Pholisïau Gosod Tai Cyffredin y Cyngor.

5.7. Yn ogystal, derbynwyd y manylion canlynol i gefnogi'r cais:-

- O fewn ward Rachub yn bresennol mae 103 o bobl ar Restr Tim Opsiynau Tai'r Cyngor mewn angen am unedau 1 i 5 llofft gan gynnwys 8% angen byngalo 2 llofft; 9% angen fflat 1 llofft; 11% angen fflat 2 llofft; 19% angen ty 2 llofft a 14% angen ty 3 llofft.
- Mae'r ffigyrau uchod ar y Rhestr Tim Opsiynau yn cynyddu'n sylweddol pe bai wardiau cyfagos yn cael eu hystyried sy'n cynnwys Llanllechid, Ogwen, Tregarth, Gerlan a Bethesda ble mae 258 angen ty 1 llofft, 355 angen ty 2 llofft, 180 angen ty 3 llofft, 56 angen ty 4 llofft a 3 angen ty 5 llofft.
- Mae Adra yn rheoli 53 unedau rhentu cymdeithasol yn Rachub a byddai darparu unedau 2 a 3 llofft yn creu cyfle i deuluoedd sydd yn bresennol mewn unedau anaddas i gael cartref gyda gardd breifat o fewn safle hygyrch a chynaliadwy. Mae treth ar lofftydd wedi cael effaith negyddol ar nifer o denantiaid oherwydd tan-feddiannu o'u heiddo ac angen ailgartrefu mewn unedau llai ac oherwydd hyn yn atal teuluoedd cael mynediad i dai mwy.
- Mae'r datblygiad hefyd yn cynnwys 15 ty rhent canolradd ar gyfer bobl sydd ddim ar y rhestr am dai cymdeithasol, sydd ddim yn ddiybennol ar fudd-daliadau ac sy'n cael cyflog rhwng £16,000 a £45,000 y flwyddyn. Bydd lefelau rhent canolradd oddeutu 80% o lefelau rhent cyfredol ar gyfer tai cyffelyb o fewn yr ardal. Byddai darpar ddeiliaid yn cael eu harchwilio gan Tai Teg ar gyfer tai rhent canolradd.
- Bydd yr holl dai o fewn y datblygiad wedi eu dylunio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*) a Safon Ansawdd Tai Cymru (*Wales Housing Quality Standard*) gan greu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

hyblygrwydd i ddarparu fwy o unedau fforddiadwy i gyfarfod a'r angen lleol cydnabyddedig o fewn y Cynllun pe bai'r sefyllfa grantiau yn caniatáu hyn.

- Mae'r ddogfen CCA: Cymysgedd Tai yn datgan - Bydd darparu fflatiau/tai dwy a thair llofft (byddent yn adeiladau newydd, newid defnydd adeiladau dibreswyl neu ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd) yn cynyddu'r dewis i deuluoedd llai, cyplau ifanc, a phobl ifanc sy'n dymuno rhannu neu aelwydydd pobl hyn sy'n dymuno symud i dy llai na beth sydd ganddynt yn barod. Byddai'r math yma o aelwydydd yn cael hi'n anodd fforddio tai pedair a phum llofft neu byddai tai o'r maint yma rhy fawr i'w gofynion.
- Gan fod y bwriad yn golygu darparu 30 uned sy'n cydymffurfio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru a Safon Ansawdd Tai Cymru byddent yn cynnig daliadaeth gymysg (teuluoedd ifanc, unigolion a'r henoed) gyda'r gallu i greu/cynnal cymuned gynaliadwy.

5.8 Mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau o flaen llaw rhwng Adra ac Uned Strategol Tai'r Cyngor gyda'r canlyniad ei fod wedi cael ei bennu i'w gynnwys ar restr cynlluniau wrth gefn yn y Cynllun Rhaglen Trosglwyddo i dderbyn arian grant a fyddai'n cael ei ariannu drwy Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru. O ystyried bod y bwriad yn ymateb i angen cydnabyddedig ac yn darparu cymysgedd briodol o unedau, ac hefyd o ystyried sylwadau'r Uned Strategol tai ynghyd a'r ffaith bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL, credir bod y bwriad yn gyfle i ddatblygu cynllun o ansawdd gan ddiwallu anghenion cydnabyddedig ac, felly, ei fod yn unol â gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

5.9 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn nalgylch safle'r cais. Yn amlwg, tai preswyl deulawr yw'r rhan helaeth o dai a welir yn nalgylch safle'r cais gan gynnwys tai o ddyluniad cyfoes (Llwyn Bedw) a thai hynach oes Fictorianaid ar ffurf rhesdai (Rachub) a thai stadau canol 20fed ganrif (Maes Bleddyn). Y brif ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal leol yw gwaith bric glan, llechi naturiol, byrddau coedyn naturiol/deunydd cyfansawdd llorweddol, rendr llyfn ynghyd a gro chwipio. Bydd edrychiadau'r tai arfaethedig yn gweddu gyda'r deunyddiau hwn gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau, rendr llyfn wedi ei baentio ynghyd a gorchudd cerrig naturiol i'r waliau, gyda ffenestri a nwyddau glaw o ddeunydd UPV-c. Bydd ffiniau amgáu o wneuthuriad ffensys coedyn, ffensys rhwyll/*mesh*, waliau o garreg naturiol a rheiliau addurnol deunydd dur. Bwriedir hefyd gosod paneli solar ar doeau'r tai.

5.10 Mae'r cynllun datblygu yn dilyn siâp bachyn ar ffurf *cul-de-sac* gyda darpariaeth parcio o flaen y tai eu hunain ynghyd ac ardaloedd amwynder agored ar ymylon dwyreiniol a deheuol y safle sydd hefyd yn cynnwys tirwedd. Rhed ffrwd fechan mewn pant ar ymylon dwyreiniol y safle ac fe fydd y rhan yma o'r safle yn cael ei warchod a'i ddynodi fel corridor bywyd gwyllt. Lleolir y tai arfaethedig is law'r ffordd sirol gyfochrog gan ystyried topograffi'r tir a'i rediad i lawr tua'r gogledd. Bydd cynllun a naws y datblygiad yn debyg i'r stadau cyfagos gan gynnwys cymysgedd o lawntiau preifat, tir amwynder agored ac wynebau caled ar gyfer cerddwyr a cherbydau. Bydd uchder a maint/graddfa'r tai a'r byngalos yn adlewyrchu'r hyn a geir yn nalgylch safle'r cais ac er bod y safle wedi ei leoli ar ymylon gorllewinol y pentref credir na fyddai'n creu nodwedd ymwithiol nac yn cyflwyno datblygiad patrwm tameidiog sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol Rachub. Bwriedir lleoli cwrmpownd gorsaf bwmpio dŵr gyferbyn a thalcen dwyreiniol ty llain 18 ac er nad oes manylion o adeiladwaith/strwythurau sydd i'w codi o fewn y cwrmpownd gellir amodi hyn pe caniateir y cais. Ar y sail yma fe ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl i'r dwyrain (Llwyn Bedw) ac i'r de (Maes Bleddyn) o safle'r cais ynghyd a'u gerddi/llecynnau amwynder preifat a chyhoeddus. Derbyniwyd gwrthwynebiad gan un o ddeiliaid Stad Llwyn Bedw o ganlyniad i'r broses ymgynghori statudol o safbwynt mwynderau yn ymwneud a gor-edrych, colli preifatrwydd ac aflonyddwch sŵn:-

- Gor-edrych a cholli preifatrwydd – fel rhan o'r datblygiad bydd tai deulawr wedi eu lleoli ym mhen pellaf ac ar gyrion dwyreiniol y datblygiad gyda tai teras llain 19 i 23 yn dai deulawr sy'n wynebu Stad Llwyn Bedw ynghyd a thalcen ty llain 18 sydd hefyd yn wynebu Llwyn Bedw. Bydd tai lleiniau rhif 19 i 23 gyda ffenestri a drysau yn wynebu Llwyn Bedw ar y llawr gwaelod ac ar y llawr cyntaf. Mae gwagle oddeutu 47m rhwng edrychiad blaen ty llain 23 (y ty agosaf i Llwyn Bedw o fewn y teras hwn) ac edrychiad cefn rhif 7 Llwyn Bedw (sef, y ty agosaf i'r tai arfaethedig) gyda edrychiad ochr rhif 8 Llwyn Bedw wedi ei leoli oddeutu 57m i'r dwyrain o dy llain 23. Yn bresennol, o fewn y gwagle hwn lleolir nant ynghyd a llwybr cyhoeddus rhif 35 Llanllechid sy'n rhedeg union gyfochrog a chefnau tai Llwyn Bedw ynghyd a llystyfiant sefydledig gan gynnwys coed a llwyni. Gan ystyried y sefyllfa bresennol mewn perthynas a'r datblygiad arfaethedig, credir na fydd mwynderau cyffredinol na phreswyl deiliaid tai Llwyn Bedw yn cael eu effeithio'n sylweddol pe bai'r cais hwn yn cael ei ganiatau gan ystyried: (i) mae'r datblygiad yn cynnwys creu llecyn agored/corridor bywyd gwyllt ynghyd a phlannu clawdd/gwyros gyda ffens diogelwch 2.1m o uchder o flaen y tai arfaethedig; (ii) mae gosodiad y tai newydd mewn perthynas a gosodiad tai Llwyn Bedw yn golygu byddai unrhyw olygfeydd uniongyrchol o'r ffenestri tua'r gogledd-dwyrain yn hytrach nag yn uniongyrchol i'r dwyrain ble lleolir cefnau preifat tai Llwyn Bedw; (iii) mae gerddi cefn tai Llwyn Bedw eisoes yn agored i or-edrych gan ddefnyddwyr y llwybr troed cyhoeddus sy'n rhedeg union gyfochrog a chefnau'r tai eu hunain a (iii) bydd y 4 ffenestr yn nhalcen ty llain 18 yn rhai cul a chan ystyried gosodiad y ty hwn mewn perthynas a gosodiad tai Llwyn Bedw bydd unrhyw olygfeydd uniongyrchol i'r gogledd o Stad Llwyn Bedw. Ceir gwagle hefyd o 50m rhwng talcen dwyreiniol llain 18 ac edrychiad cefn rhif 7 Llwyn Bedw. Cyflwynwyd y cynllun i Gomisiwn Dylunio Cymru ac o ganlyniad i bryderon ynglyn a gor-edrych a cholli preifatrwydd rhwng rhai o'r tai deulawr a thai un llawr/byngalos, fe ddiwygiwyd y cynlluniau er mwyn goresgyn y pryder hwn. Ni chredir byddai'r bwriad o'i ganiatau yn amharu'n sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid Stad Maes Bleddyn sydd wedi ei leoli i'r de o safle'r cais gan ystyried y gwagle sydd rhyngdynt (sy'n cynnwys ffordd brysur a llecyn gwyrdd a man caled), bod y tai/byngalos arfaethedig wedi eu lleoli ychydig is law y ffordd sirol a chan ystyried gosodiad y tai hyn mewn perthynas a thai Maes Bleddyn.
- Aflonyddwch sŵn - mae pryder y bydd caniatáu 30 o dai newydd ar y safle hwn yn mynd i greu aflonyddwch sŵn ar draul mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid Llwyn Bedw gyda phwyslais ar y gwagle sydd wedi ei leoli ar ymylon dwyreiniol y safle ar gyfer hamdden a ble fydd pobl a phlant yn ymgynnull. Nodir nad yw'r cynllun yn bwriadu datblygu y rhan yma o'r safle ac ni fydd ar gael i ddeiliad y tai newydd ar sail darpariaeth mwynder gyda chlawdd/gwyros yn cael ei blannu ar hyd y ffin ddwyreiniol ynghyd a ffens diogelwch 2.1m o uchder er mwyn diogelu'r rhan yma o'r safle ar gyfer coridor bywyd gwyllt. Cydnabyddir byddai rhyw faint o gynnydd mewn sŵn ac aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad hwn ond credir na fyddai'n wahanol i unrhyw aflonyddwch sŵn sy'n deillio o fewn ardaloedd preswyl yn gyffredinol e.e. Stad Maes Bleddyn sydd wedi ei leoli i'r de o safle'r cais. Byddai'r fath sŵn yn deillio o weithgareddau domestig a thrafnidiaeth gysylltiedig, sef, aflonyddwch arferol sydd eisoes yn gysylltiedig ag ardaloedd preswyl.

5.12 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos. Credir, felly, bod y bwriad yn unol gyda gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion trafndiaeth a mynediad

5.13 Bydd y bwriad yn golygu creu mynedfa newydd ar gyfer cerbydau ac ar gyfer cerddwyr oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos gyda darpariaeth parcio ar gyfer pob ty o fewn y datblygiad. Cyflwynwyd Datganiad Trafndiaeth i gefnogi'r cais ond, er hyn, derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r cais fel y'i cyflwynwyd ar sail cynnydd mewn traffig gan amharu'n andwyol ar ddiogelwch ffyrdd ar draul defnyddwyr presennol y ffyrdd ynghyd a phroblemau parcio cerbydau'r adeiladwyr a all greu anawsterau ar hyd y rhwydwaith ffyrdd lleol yn ystod y gwaith adeiladu. Derbyniwyd hefyd awgrymiadau ar wella diogelwch y ffordd gyferbyn a safle'r cais ar gyfer cerbydau, beiciau a cherddwyr/plant ysgol. Daw'r Datganiad i'r casgliadau canlynol:-

- Rhagwelir byddai lefel dyddiol a phob awr a fyddai'n deillio o'r datblygiad yn annhebygol o gael effaith faterol ar weithred effeithiol y rhwydwaith ffyrdd lleol.
- Mae lleoliad y safle yn ei wneud yn hygyrch i wahanol ddulliau o deithio ac o fewn pellter cerdded cyfforddus i ganol y pentref ac i drafnidiaeth gyhoeddus ac i amrywiaeth o gyfleusterau dyddiol. Lleolir Lôn Las Ogwen nepell o'r safle gan ddarparu dull cynaliadwy o deithio.
- Mae dyluniad priffyrdd y datblygiad wedi ystyried iechyd a diogelwch y darpar ddeiliaid ynghyd a deiliaid presennol yr ardal leol. Ceir gwelededd addas ar gyfer y fynedfa i'r safle gyda llwybr troed newydd yn cael ei greu ar hyd ymylon blaen y safle gyda'r ffordd sirol gyfochrog. Bwriedir ail-leoli arwyddion safle bws ac arwydd ysgol o fewn y llwybr troed newydd gan wneud defnydd diogel o drafnidiaeth gyhoeddus.
- Darparir digonedd o lecynnau parcio o fewn y safle er mwyn osgoi cerbydau yn parcio ar hyd gerbydlon y ffordd sirol.

5.14 Yn ogystal â'r ddarpariaeth uchod, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i ymgymryd â gwaith ychwanegol sydd yn a darparu tawelyddion traffig ar hyd y ffordd sirol gydag arwyddion cysylltiedig a byddai'r elfen hon o'r datblygiad yn cael ei reoli'n uniongyrchol a'i oruchwylio gan yr Uned Drafnidiaeth. Mewn ymateb i'r ymgynghoriaeth statudol ac yn unol â'r sylwadau uchod, mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad er gwaethaf yw gwrthwynebiadau sydd wedi eu derbyn gan y cyhoedd ar sail diogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio. Ar y sail yma ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion llifogydd a draenio

5.15 Yn dilyn y cyfnod hysbysebu statudol derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail problemau carthffosiaeth a llifogydd ar Ffordd Maes Bleddyn. I gefnogi'r cais, cyflwynwyd Datganiad Strategaeth Draenio sy'n egluro'r system o waredu dŵr hwyneb a dŵr aflan o'r safle. Mae'r Strategaeth Draenio yn datgan:-

- Bydd dwr hwyneb o'r safle yn arllwys i'r cwrs dwr sydd wedi ei leoli ar ymylon dwyreiniol y safle.
- Er mwyn diwallu gofynion NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd bydd y datblygiad yn cynnwys mesurau gwanhau/*attenuation* er mwyn sicrhau na fydd cynnydd mewn rhediad dwr hwyneb i'r tir cyfagos. Bydd y mesurau hyn wedi eu lleoli o fewn y safle gan ddefnyddio'r ardal agored i'r dwyrain o'r safle ynghyd ac oddi fewn i gwrtil preswyl y tai arfaethedig.
- Bydd dwr aflan yn cael ei arllwys i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus ac nid oes gan Dwr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r drefn hon.

5.16 Yn ogystal â'r mesurau uchod, bydd angen dylunio'r system gwaredu dŵr wyneb er mwyn cydymffurfio a gofynion System Draenio Gynaliadwy (*SuDS*). Er mwyn sicrhau effeithlonrwydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

y system ddraenio newydd bydd mesurau cynnal a chadw yn cael eu cynnwys oddi fewn i gynllun systemau dwr cynaliadwy (*SuDS*) a fydd yn cael ei gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC). Ail-ymgyngorwyd gyda CNC a'r Uned Dwr ac Amgylchedd ar y mater llifogydd ond er bod yr ymgynghorwyr hyn yn ymwybodol bod trafferthion llifogydd hanesyddol yn Rachub noder mai y rhan arall o'r pentref roedd y trafferthion hyn. Ystyrir, felly, fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o'r CDLL ynghyd a NCT15.

Materion ieithyddol

- 5.17 Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac mae maen prawf 1c o Bolisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn datgan bydd rhaid i unrhyw ddatblygiad o 5 uned neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd tu mewn i ffiniau datblygu mynd i'r afael thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i'r perwyl hyn yn cynnwys datganiad Iaith Gymraeg sy'n dod i'r canlyniad bydda ddisgwyl i'r datblygiad arfaethedig gyfrannu'n fanteisiol tuag at yr elfennau gweledol o'r Gymraeg yn yr ardal leol a byddai'r cynllun yn cael ei ddatblygu gan roi ystyriaeth lawn i Gynllun Iaith Gymraeg Adra sydd wedi ei gymeradwyo gan Gomisiynydd y Gymraeg. Mae'r datganiad hefyd yn cyfeirio at fesurau lliniaru a gwella.
- 5.18 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y datblygiad ac maent o'r farn bod y math o unedau sy'n cael eu cynnig yma yn mynd i apelio yn bennaf i deuluoedd ac, felly, yn debygol o ychwanegu at y boblogaeth sydd eisoes yn eithaf cadarn o safbwynt y Gymraeg yn yr ardal a ble cafwyd cynnydd yn y nifer y siaradwyr Cymraeg rhwng cyfrifiad 2001 a 2011. Ceir effaith gadarnhaol ar y Gymraeg yn yr ardal. Nodir hefyd dylai'r datblygwr ystyried sut y mae'n casglu gwybodaeth am y teuluoedd fydd yn symud i'r datblygiad fel modd o brofi'r effaith yma, ac i adeiladu eu sylfaen tystiolaeth ar gyfer ceisiadau yn y dyfodol. Gellir hysbysu'r ymgeisydd o'r elfen hon o sylwadau'r Uned Iaith pe caniateir y cais hwn. Ar sail yr uchod, fe ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion addysgol

- 5.19 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r CCA a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwla o fewn y CCA yn awgrymu byddai 12 disgybl oedran ysgol gynradd ac eilradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgyloch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg bod Ysgol Gynradd Llanllechid eisoes dros capasiti ond bod digon o gapasiti ar gael yn Ysgol Dyffryn Ogwen. Mae cyfiawnhad yma, felly, i ofyn am gyfraniad er mwyn diwallu'r diffyg capasiti yn yr ysgol gynradd drwy gyfrannu swm penodol o £ 121,152.00 (12 x £10,096.00) ac i'r perwyl hyn mae'r ymgeisydd wedi derbyn cadarnhad gan swyddogion cynllunio bod angen cyfraniad addysgol a gellir sicrhau hyn drwy arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 ynghyd a'r CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion llecynnau agored

- 5.20 Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 ty neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust*. Mae'r wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn dangos fod darpariaeth ddigonol i'w gael yn y gymuned leol ar sail chwaraeon awyr agored, lleiniau chwaraeon ynghyd a llecynnau chwarae plant ac nid oes, felly, angen i ofyn am ddarpariaeth newydd. Yn ychwanegol i hyn, mae darpariaeth o'r fath wedi ei gynnwys o fewn safle'r cais drwy ddarparu llecynnau agored ar gyfer deiliaid y tai arfaethedig. Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Materion bioamrywiaeth

- 5.21 Cyflwynwyd Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol (Arolwg Rhywogaethau Estynedig Cam 1) sy'n argymhell dylid ymgymryd â 3 arolwg ystlumod ym Mehefin, Gorffennaf ac Awst. Mae'r arolygon erbyn heddiw wedi cael eu cario allan a chyflwynwyd Adroddiad Arolwg Gweithgareddau Ystlumod i'r perwyl hyn. Nodir o fewn yr Adroddiad bod gweithgareddau ystlumod yn isel ar draws y safle ac na fyddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar batrwm cymudo ystlumod. Argymhellir, fodd bynnag, cynnwys cynllun goleuo sensitif o fewn y datblygiad, dim ymgymryd â gwaith clirio llystyfiant yn ystod y tymor nythu, cydymffurfio a gofynion Safonau Prydeinig BS 5837:2012 parthed osgoi difrod i goed cyfagos ynghyd a gwella cynefin clwydo ystlumod drwy osod clwyd fannau o fewn y tai eu hunain ymysg mesurau lliniaru eraill a gynhwysir o fewn y ddogfen Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amodau perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.
- 5.22 Yn ogystal â'r mesurau lliniaru uchod mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan bydd angen cynnwys yr amodau canlynol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio:-
- Cynllun Atal Llygredd.
 - Cynllun gwaredu rhywogaethau sydd wedi dianc
 - Cynllun Mesurau Arbed Rhesymol ar gyfer Ymlusgiaid.
 - Cynllun Gwella Bioamrywiaeth i gynnwys safleoedd gaeafgwsg ymlusgiaid, bocsys gwenoliaid ac adar to, gwelliannau i'r cloddiau a ffiniau rhwng tai sy'n caniatáu symudiadau draenogod.
 - Cynllun Mesurau Arbed Rhesymol ar gyfer Ymlusgiaid.
 - Cydymffurfio gyda gofynion Adroddiad Arolwg Gweithgareddau Ystlumod ac Arolwg Rhywogaethau Estynedig Cam 1.
 - Dim clirio coed na llystyfiant rhwng 1 Mawrth a 31 Awst.

Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 a PS5 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

6. Casgliadau

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir y byddai'r bwriad i ddatblygu 30 o dai fforddiadwy yn ymateb yn bositif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth addysgol ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.
4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai ynghyd a manylion y paneli solar i'w cytuno gyda'r ACLL.
5. Amodau Priffyrdd.
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Cyflwyno manylion o unrhyw strwythur/adeilad sydd i'w godi o fewn y cwrmpownd gorsaf bwmpio dŵr.
8. Datblygiad i'w gario allan yn unol â mesurau lliniaru a gyfeiriwyd atynt o fewn yr Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol a'r ddogfen Arolwg Rhywogaethau Estynedig Cam 1.
9. Amodau mesurau lliniaru bioamrywiaeth.
10. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 12.00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gwyliau Banc.
11. Cyfyngiadau lefelau sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu.
12. Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
13. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
14. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol o'r unedau fforddiadwy.
15. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys darpariaeth parcio cerbydau'r adeiladwyr.
16. Cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol i gynnwys sŵn, dirgryniad a llwch.
17. Cyflwyno manylion goleuadau allanol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn iddynt gael eu gosod.
18. Sicrhau cydymffurfiaeth a SP 5837: 2012 parthed diogelu coed.
19. Amod mesurau lliniaru archeolegol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno cynllun strategaeth ddraenio cynaliadwy i'w gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o ymateb Dwr Cymru sy'n cyfeirio at garthffos gyhoeddus yn croesi'r safle.

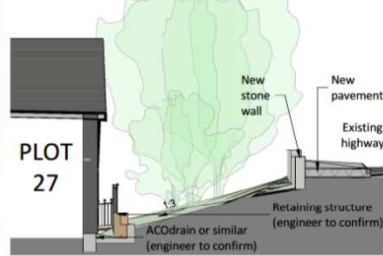
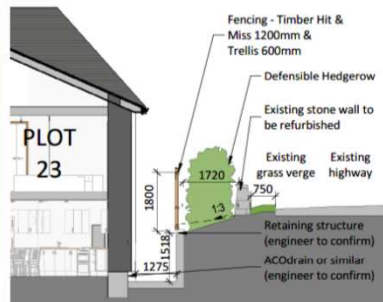
C20/0950/21/LL

Codi 30 ty yn cynnwys 15 ty affordadwy, mynedfa newydd, parcio ynghyd a sailwaith cysylltiedig.

Erection of 30 dwellings including 15 affordable dwellings, new access parking together with infrastructure.

Tir Gyferbyn Maes Bleddyn, Bethesda, LL57 3EG

Tud. 128



REV	DESCRIPTION	DATE	BY	APP
J	Plot #28-30 Revised Layout	2020.10.22	AL	
H	Tactile & bollard crossing point relocated	2019.11.12	AL	
G	Revised boundary walls & extended footpath to South (highways review)	2019.10.29	AL	
F	Revised PL, Fencing, POS, Boundary Types, Paths & Swales. Issued for Planning	2019.09.25	AL	
E	Boundary Line to North Straightened	2019.09.10	MR	
D	Revised PL & Annotation etc;	2019.07.17	AL	
C	Revised PL & Site Levels; North PL, Parking, Paths etc;	2019.07.01	AL	
B	Revised PL, Annotation, Plot Positions, Parking, Highways, Sub-station, Landscaping etc;	2019.06.05	AL	
A	Revised Plot Positions, Boundary Treatment, POA, Parking, Landscaping etc;	2019.05.21	AL	

THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. UNLESS AGREED OTHERWISE OR BY ADDITIONAL AGREEMENT, NO PART OF THIS DRAWING IS TO BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS.

PROJECT
 Maes Bleddyn, Rachub for CCG

DRAWING TITLE
 SITE PLAN - BOUNDARY TREATMENT

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As indicated @ A2	17.05.2020	AL	SV

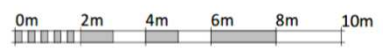
DRAWING STATUS	PLANNING
JOB No	C973
DRAWING No	004
REVISION	J



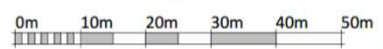
THE OLD POLICE STATION, 19 GLYNNE WAY, HARROLD, CV3 3HS
 TEL: 01248 337 335 - www.ainsleygommon.co.uk - www.agarchitects.co.uk
 Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
 Registered Office: 1 Price Street, Harrold Square, Harrold CV3 4JF

BOUNDARY TREATMENT LEGEND

- BALL TOP RAILINGS (900 HIGH)
- 1.8m TIMBER HIT & MISS FENCING
- EXISTING STONE WALL
- PROPOSED STONE WALL
- 1.5m TIMBER HIT & MISS FENCING WITH 300mm TRELLIS
- 1.8m ANTICLIMB MESH FENCE
- STOCK PROOF FENCE
- 1.8m PRIVATE ACCESS GATE (suited key)
- 1.8m SHARED KEY ACCESS GATE
- ☀ LIGHTING ALONG ACCESS PATH TO GARDENS
- ☀ LIGHTING FOR UNADOPTED PARKING COURTS



VISUAL SCALE 1:100 @ A2



VISUAL SCALE 1:500 @ A2



ENTRANCE ROAD - WEST ELEVATION
SCALE: 1:200



ENTRANCE ROAD - NORTH ELEVATION
SCALE: 1:200



ENTRANCE ROAD - SOUTH EAST ELEVATION
SCALE: 1:200

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



CENTRE ROAD - NORTH ELEVATION
SCALE: 1:200



BUNGALOWS - SOUTH WEST ELEVATION
SCALE: 1:200



BUNGALOWS - NORTH EAST ELEVATION
SCALE: 1:200



PLOTS 19-23 - SOUTH WEST ELEVATION
SCALE: 1:200

1. YN NEDD FAWR 2022.04.01
2. YN NEDD FAWR 2022.04.01
3. YN NEDD FAWR 2022.04.01
4. YN NEDD FAWR 2022.04.01
5. YN NEDD FAWR 2022.04.01
6. YN NEDD FAWR 2022.04.01
7. YN NEDD FAWR 2022.04.01
8. YN NEDD FAWR 2022.04.01
9. YN NEDD FAWR 2022.04.01
10. YN NEDD FAWR 2022.04.01
11. YN NEDD FAWR 2022.04.01
12. YN NEDD FAWR 2022.04.01
13. YN NEDD FAWR 2022.04.01
14. YN NEDD FAWR 2022.04.01
15. YN NEDD FAWR 2022.04.01
16. YN NEDD FAWR 2022.04.01
17. YN NEDD FAWR 2022.04.01
18. YN NEDD FAWR 2022.04.01
19. YN NEDD FAWR 2022.04.01
20. YN NEDD FAWR 2022.04.01
21. YN NEDD FAWR 2022.04.01
22. YN NEDD FAWR 2022.04.01
23. YN NEDD FAWR 2022.04.01
24. YN NEDD FAWR 2022.04.01
25. YN NEDD FAWR 2022.04.01
26. YN NEDD FAWR 2022.04.01
27. YN NEDD FAWR 2022.04.01
28. YN NEDD FAWR 2022.04.01
29. YN NEDD FAWR 2022.04.01
30. YN NEDD FAWR 2022.04.01
31. YN NEDD FAWR 2022.04.01
32. YN NEDD FAWR 2022.04.01
33. YN NEDD FAWR 2022.04.01
34. YN NEDD FAWR 2022.04.01
35. YN NEDD FAWR 2022.04.01
36. YN NEDD FAWR 2022.04.01
37. YN NEDD FAWR 2022.04.01
38. YN NEDD FAWR 2022.04.01
39. YN NEDD FAWR 2022.04.01
40. YN NEDD FAWR 2022.04.01
41. YN NEDD FAWR 2022.04.01
42. YN NEDD FAWR 2022.04.01
43. YN NEDD FAWR 2022.04.01
44. YN NEDD FAWR 2022.04.01
45. YN NEDD FAWR 2022.04.01
46. YN NEDD FAWR 2022.04.01
47. YN NEDD FAWR 2022.04.01
48. YN NEDD FAWR 2022.04.01
49. YN NEDD FAWR 2022.04.01
50. YN NEDD FAWR 2022.04.01
51. YN NEDD FAWR 2022.04.01
52. YN NEDD FAWR 2022.04.01
53. YN NEDD FAWR 2022.04.01
54. YN NEDD FAWR 2022.04.01
55. YN NEDD FAWR 2022.04.01
56. YN NEDD FAWR 2022.04.01
57. YN NEDD FAWR 2022.04.01
58. YN NEDD FAWR 2022.04.01
59. YN NEDD FAWR 2022.04.01
60. YN NEDD FAWR 2022.04.01
61. YN NEDD FAWR 2022.04.01
62. YN NEDD FAWR 2022.04.01
63. YN NEDD FAWR 2022.04.01
64. YN NEDD FAWR 2022.04.01
65. YN NEDD FAWR 2022.04.01
66. YN NEDD FAWR 2022.04.01
67. YN NEDD FAWR 2022.04.01
68. YN NEDD FAWR 2022.04.01
69. YN NEDD FAWR 2022.04.01
70. YN NEDD FAWR 2022.04.01
71. YN NEDD FAWR 2022.04.01
72. YN NEDD FAWR 2022.04.01
73. YN NEDD FAWR 2022.04.01
74. YN NEDD FAWR 2022.04.01
75. YN NEDD FAWR 2022.04.01
76. YN NEDD FAWR 2022.04.01
77. YN NEDD FAWR 2022.04.01
78. YN NEDD FAWR 2022.04.01
79. YN NEDD FAWR 2022.04.01
80. YN NEDD FAWR 2022.04.01
81. YN NEDD FAWR 2022.04.01
82. YN NEDD FAWR 2022.04.01
83. YN NEDD FAWR 2022.04.01
84. YN NEDD FAWR 2022.04.01
85. YN NEDD FAWR 2022.04.01
86. YN NEDD FAWR 2022.04.01
87. YN NEDD FAWR 2022.04.01
88. YN NEDD FAWR 2022.04.01
89. YN NEDD FAWR 2022.04.01
90. YN NEDD FAWR 2022.04.01
91. YN NEDD FAWR 2022.04.01
92. YN NEDD FAWR 2022.04.01
93. YN NEDD FAWR 2022.04.01
94. YN NEDD FAWR 2022.04.01
95. YN NEDD FAWR 2022.04.01
96. YN NEDD FAWR 2022.04.01
97. YN NEDD FAWR 2022.04.01
98. YN NEDD FAWR 2022.04.01
99. YN NEDD FAWR 2022.04.01
100. YN NEDD FAWR 2022.04.01

STREET ELEVATIONS

AG AINSLEY
COMMON
ARCHITECTS
C973 005 C

0m 4m 8m 12m 16m 20m
VISUAL SCALE 1:200 @ A1

AG AINSLEY
COMMON
ARCHITECTS
C973 005 C

Tud. 130



3D View - Entrance



3D View - Center



3D View - End

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

B	Plot #28-30 Revised Layout	2020.10.22	AL
A	Revised PL, Fenceline, POS, Boundarie Types, Paths & Swales. Issued for Planning.	2019.10.01	AL
REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. OTHER ALL DRAWINGS ON THE DISK ARE INTENDED TO BE SUPPLIED TO SUPPORT ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEER'S DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
Maes Bleddyn, Rachub
for CCG

DRAWING TITLE
3D VIEWS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
@A2	17/07/19	AL	SV

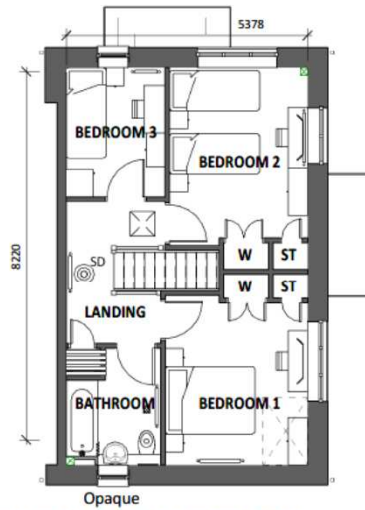
DRAWING STATUS
PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C973	009	B



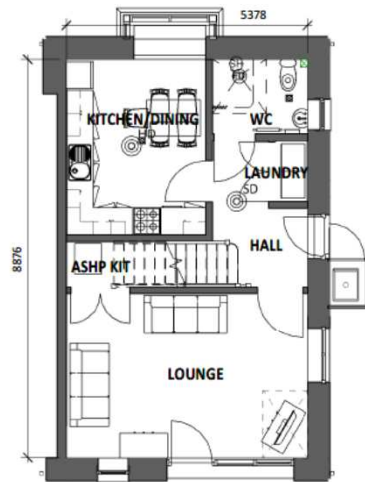
THE OLD POLICE STATION, 15 GLENNE WAY, HARROLD, CV3 9ES
Tel: 01223 527 100 | info@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Harrold Square, Billesdon CV4 6JF

Tud. 131



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



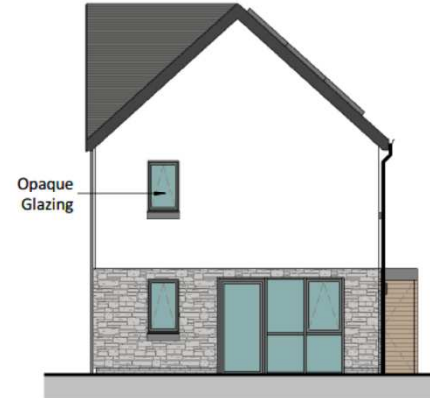
GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

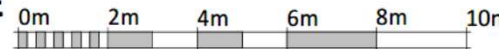
SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION - ENTRANCE

SCALE: 1 : 100

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	Revised First Floor Windows	2020.10.14	AL

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
Maes Bleddyn, Rachub
for CCG

DRAWING TITLE
5P3B SIDE ENTRY

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100 @A3	10/10/20	AL	SV

DRAWING STATUS
PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C973	067	A

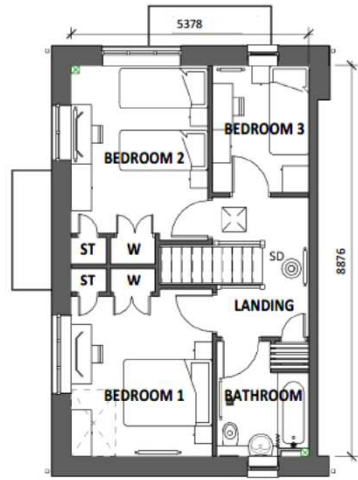


THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CHS 3HG
Tel: 01244 527 100 | www.ainsleygommon.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4127448
Registered Office: 15 Glynne Way, Hawarden, Flintshire, CH64 6JH

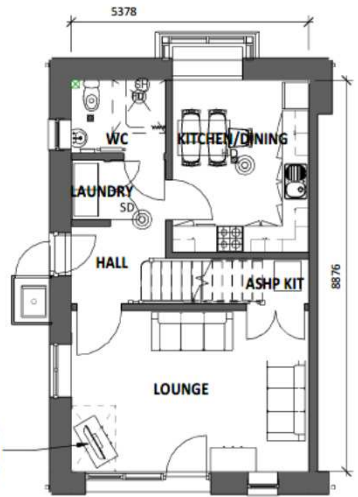
PRINTED: 22/10/2020 12:03:44 **A3**

Tud. 132



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100

FUTURE THROUGH FLOOR LIFT



FRONT ELEVATION Plot 19 & 30

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION Plot 19 & 30

SCALE: 1 : 100

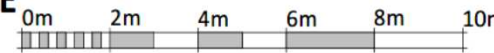


SIDE ELEVATION - ENTRANCE

SCALE: 1 : 100

Plot 19 & 30
(Entrance canopy handed for Plot 30)

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	Revised First Floor Windows	2020.10.14	AL

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

PROJECT
Maes Bleddyn, Rachub
for CCG

DRAWING TITLE
SP3B SIDE ENTRY - HANDED

SCALE 1 : 100 @ A3 | DATE 10/22/20 | DRAWN AL | CHECKED SV

DRAWING STATUS PRELIMINARY

JOB No C973 | DRAWING No 068 | REVISION A



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWMDEEN, CH5 3HS
Tel: 01244 237 100 | email: ag@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 08478848
Registered Office: 1 Priu Street, Hawmdean, South, 40 Gwynne Court L16

PRINTED: 22/10/2020 12:13:24

A3

Tud. 133



- HOUSING KEY**
- 14 No. 4P2B AFFORDABLE (84m²)
 - 8 No. 5P3B AFFORDABLE (96m²)
 - 3 No. 5P3B SIDE ENTRY AFFORDABLE (96m²)
 - 4 No. 3P2B BUNGALOW AFFORDABLE (59m²)
 - 1 No. 7P4B AFFORDABLE (118m²)

Cynllun Diwygiedig Amended Plan

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
K	Plot #28-30 Revised Layout	2020.10.22	AL
J	Highways Comments/ Traffic Calming & Plot Levels indicated;	2020.09.29	AL
H	Tactile & bollard crossing point relocated;	2019.11.12	AL
G	Revised boundary walls & extended footpath to South (highways review);	2019.10.29	AL
F	Revised PL, Fencing, PDS, Boundary Types, Paths & Swales. Issued for Planning;	2019.09.25	AL
E	Revised PL, PDS, Paths and Boundary Types	2019.09.12	MR
D	Revised PL & Annotation etc;	2019.07.17	AL
C	Revised PL, House Types, Parking, Paths, Plot & Site Levels etc;	2019.06.25	AL
B	Revised PL, Annotation, Plot Positions, Parking, Highways, Sub-station, Landscaping etc;	2019.06.05	AL
A	Revised Plot Positions, Boundary Treatment, PCA, Parking, Landscaping etc;	2019.05.21	AL

PROJECT
 Maes Bleddyn, Rachub for CCG

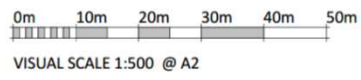
DRAWING TITLE
 PLANNING - PROPOSED SITE PLAN

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:500 @ A2	15.05.2018	AL	SV
DRAWING STATUS	PLANNING		
JOB No	DRAWING No	REVISION	
C973	003	K	

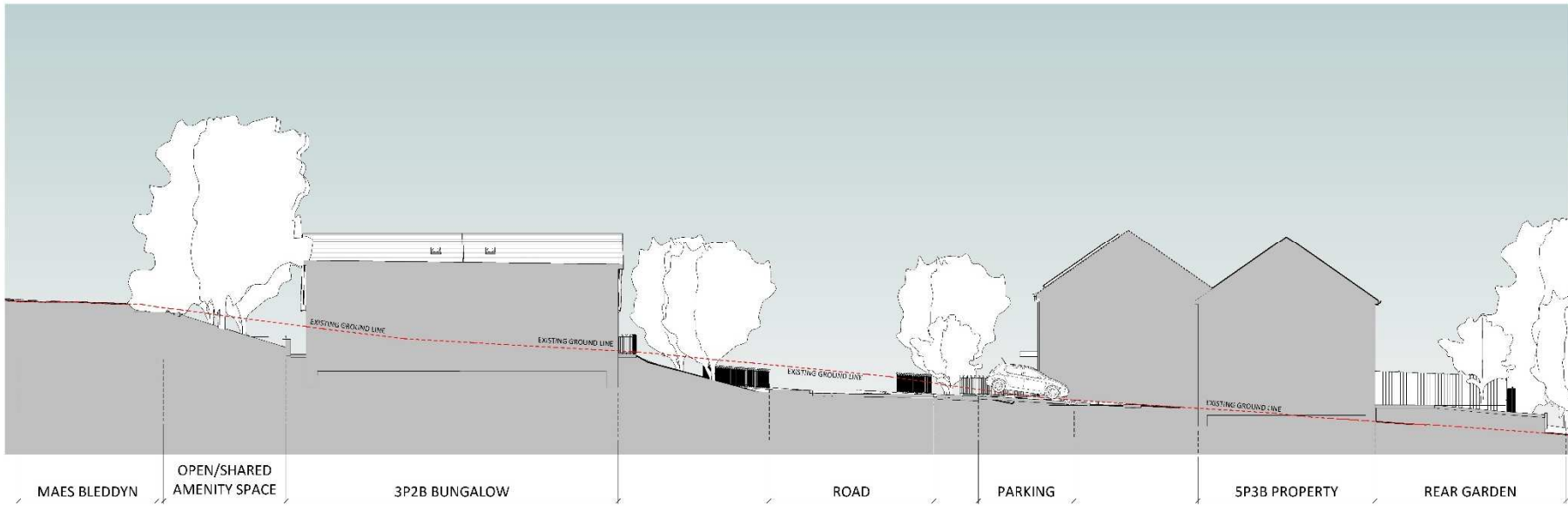


THE OLD POLICE STATION, 15 COLTNE WALK, HARROGATE, GHS 3HG
 Tel: 01934 537 181 | www.ainsleygomon.co.uk | www.agarchitects.co.uk
 Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 405788
 Registered Office: 17 York Street, Harrogate, North Yorkshire, YO10 1AA

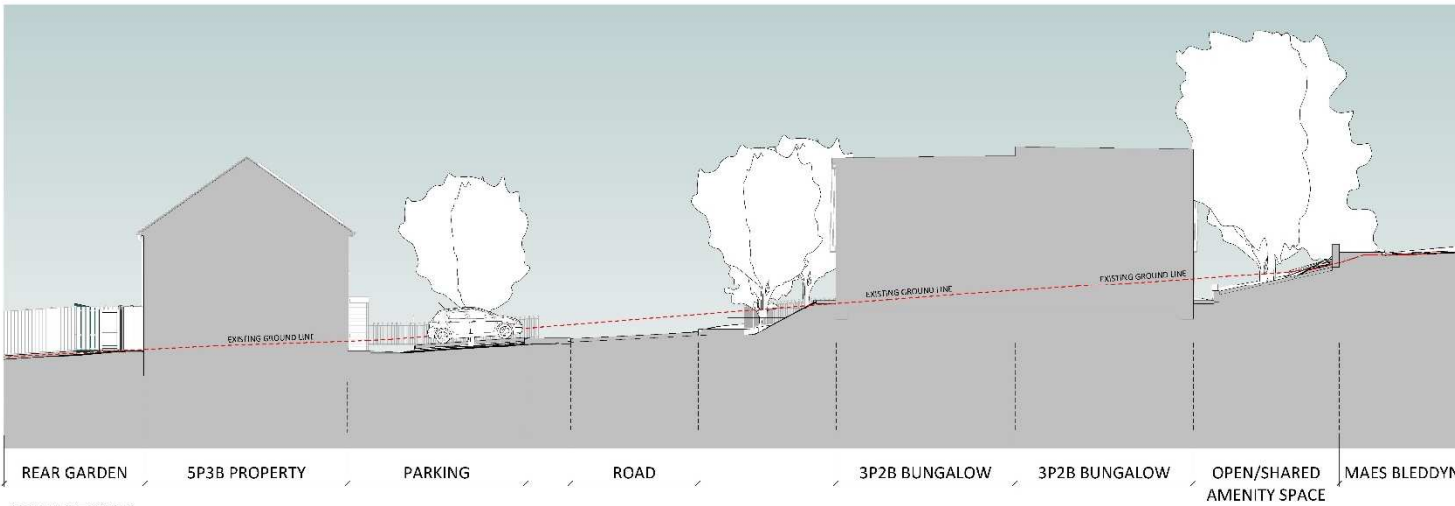
1 | SITE PLAN - PROPOSED
 SCALE: 1:500



PRINTED: 12/10/2020 11:38:33 **A2**



SITE SECTION A
SCALE: 1:100



SITE SECTION B
SCALE: 1:100

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

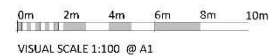
PROJECT	Maes Bledwyn, Rachub for CCG
DATE	27/02/2020
SCALE	1:100
PROJECT NO.	C973 006 A
DATE	27/02/2020

PROJECT
Maes Bledwyn, Rachub for CCG

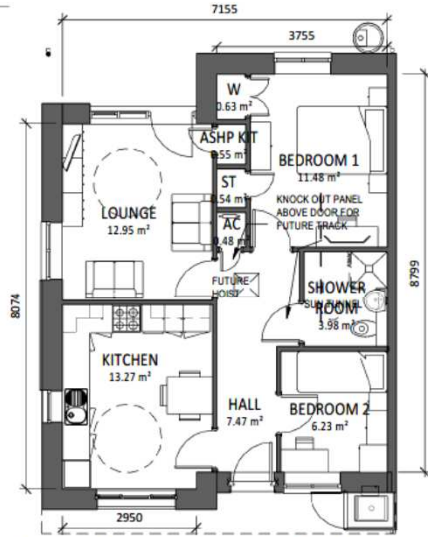
SITE SECTIONS

SCALE	DATE	NO.	REVISED	BY	DATE
1:100	27/02/2020	001			
PROJECT NO.					
C973 006 A					

AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

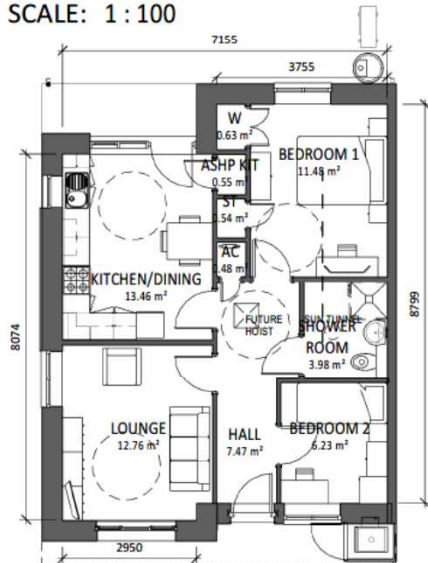


Tud. 135



GF PLAN - REAR LOUNGE

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



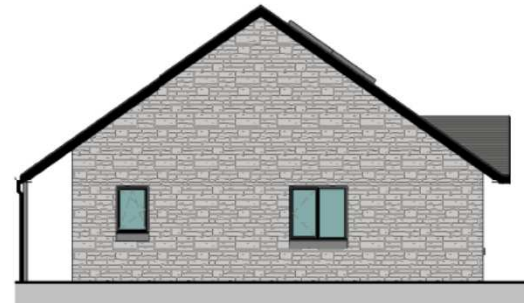
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



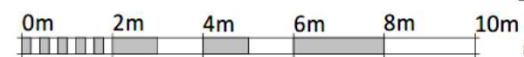
REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
Maes Bleddyn, Rachub for CCG

DRAWING TITLE
3P2B BUNGALOW

SCALE 1 : 100 @ A3 DATE 17/07/19 DRAWN AL CHECKED SV

DRAWING STATUS **PLANNING**

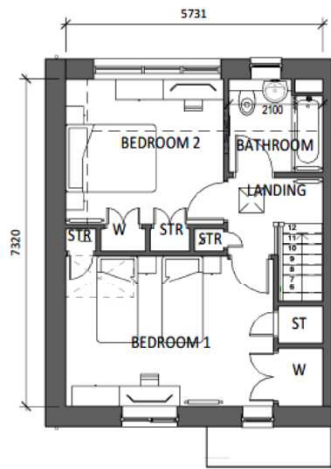
JOB No C973 DRAWING No 031 REVISION



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNE WAY, HAMMAREN, C19 3AG
Tel: 01244 537 100 | email@ainsleygomonarchitects.co.uk | www.ainsleygomonarchitects.co.uk
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 1012794
Registered Office: 1 Fife Street, Hampton Square, Birmingham, CV4 4JH

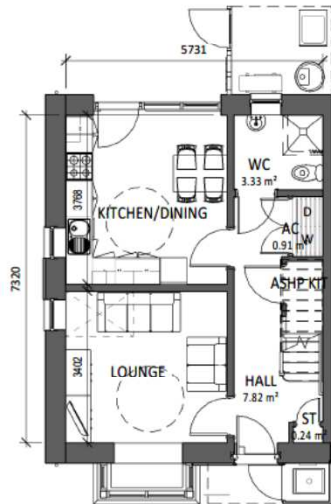
PRINTED: 17/07/2019 10:40:53

A3



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100

Plots 5, 6,
8, 9, 12,
13, 16 & 17



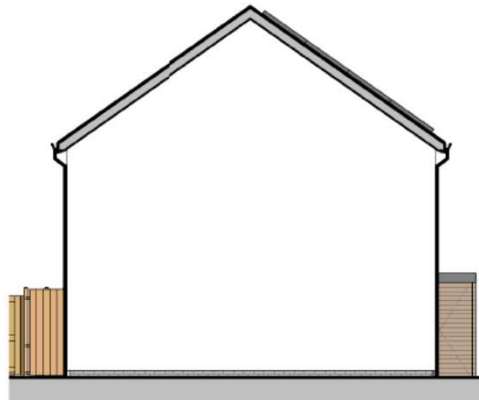
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
**Maes Bleddyn, Rachub
for CCG**

DRAWING TITLE
**4P2B HOUSE - REAR
KITCHEN**

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1:100 @A3	17/07/19	AL	SV

DRAWING STATUS	PLANNING
----------------	----------

JOB No	DRAWING No	REVISION
C973	051	

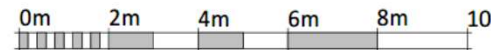


THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWWARDEN, CHS 3HG
Tel: 01244 537 100 | www.ainsleygommon.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4037948
Registered Office: 17 First Street, Hawthorn Square, Bournemouth, Dorset, UK

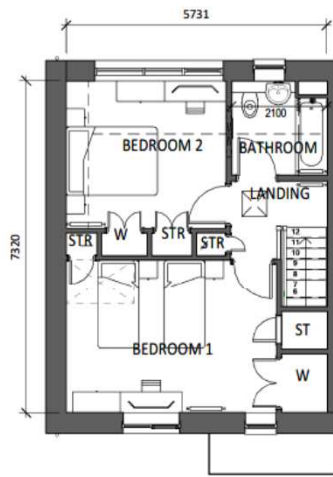
PRINTED: 17/07/2019 10:41:06

A3



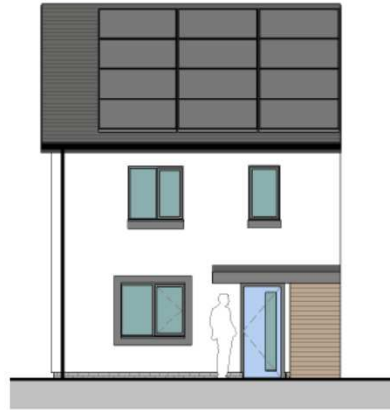
VISUAL SCALE 1:100 @ A3

Tud. 137



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



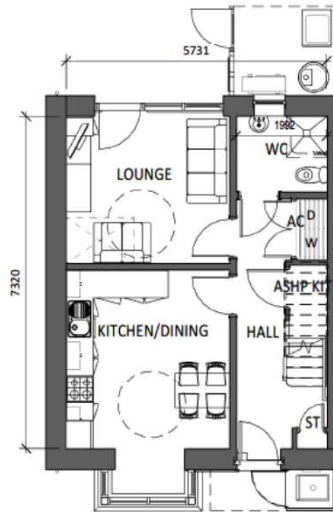
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

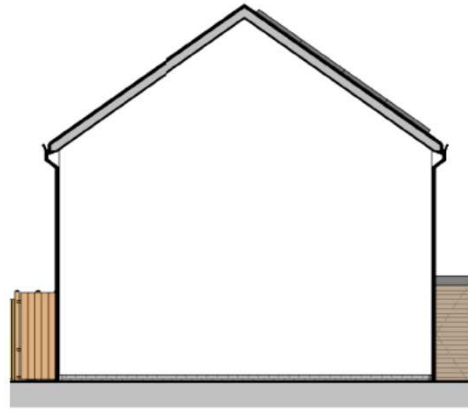
SCALE: 1 : 100



FLEXIBLE GROUND FLOOR PLAN

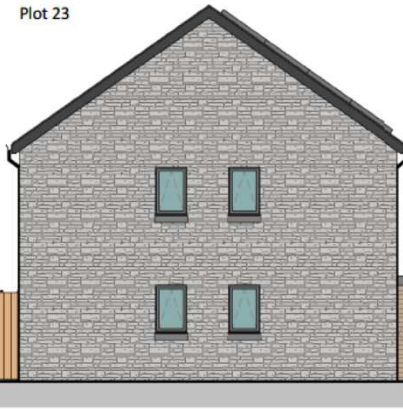
SCALE: 1 : 100

Plot 3, 20,
21, 22 & 23

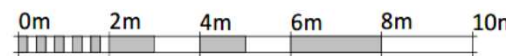


SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION - STONE GABLE



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
**Maes Bleddyn, Rachub
for CCG**

DRAWING TITLE
**4P2B HOUSE - REAR
LOUNGE**

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/07/19	AL	SV

DRAWING STATUS
PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C973	052	

AG AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

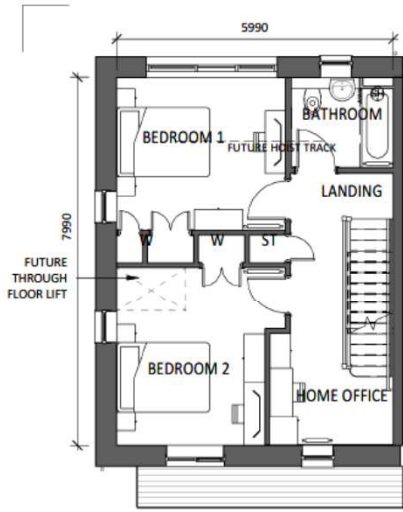
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWWIDEN, C10 3HG
Tel: 01244 537 100 | info@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4182748
Registered Office: 1 Pinar Street, Everton Square, Liverpool L6 4JH

PRINTED: 17/07/2019 10:59:01

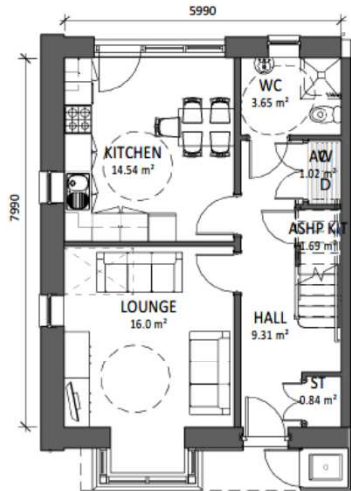
A3

Tud. 138



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



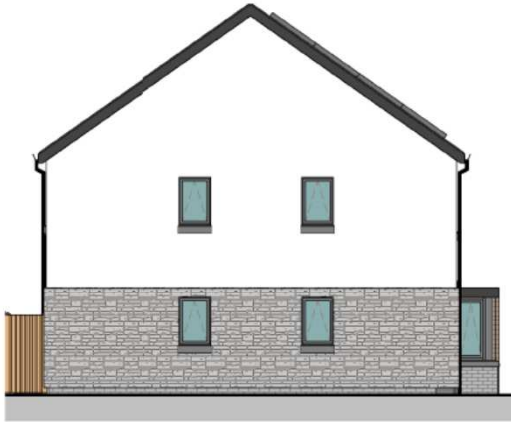
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



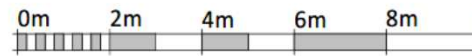
REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
Maes Bleddyn, Rachub
 for CCG

DRAWING TITLE
5P3B HOUSE

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/07/19	AL	SV

DRAWING STATUS
PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C973	062	

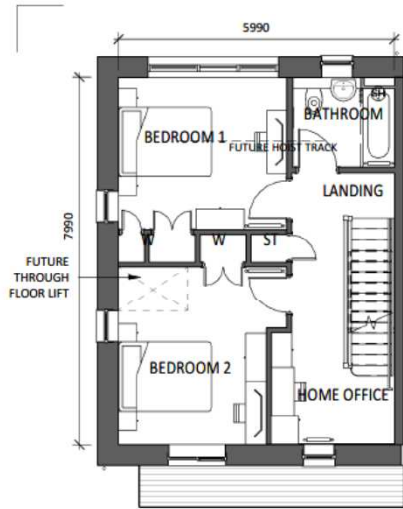


THE OLD POLICE STATION, 15 GAYNE WAY, HAWWEN, CV8 3HG
 Tel: 01244 537 100 | info@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk
 Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4197148
 Registered Office: 1 Fife Street, Hamilton Square, Bathurst CH6 4JN

PRINTED: 17/07/2019 10:41:31

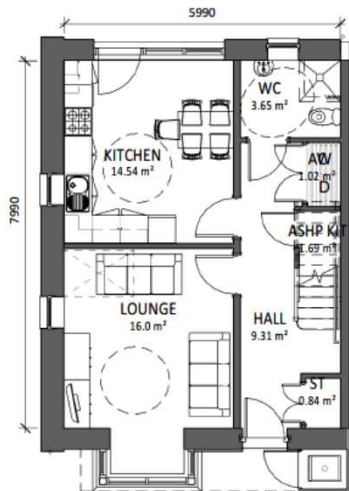
A3

Tud. 139



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



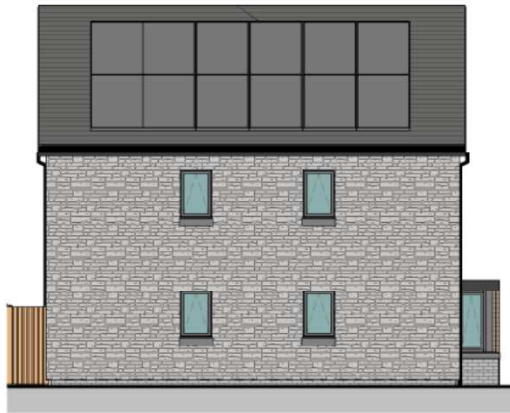
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

Plots 11 & 14

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
Maes Bleddyn, Rachub
for CCG

DRAWING TITLE
5P3B HOUSE FRONT GABLE

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/07/19	AL	SV

DRAWING STATUS
PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C973	063	

AG | **A** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 75 GAYNE WAY, HAWWEDEN, CV8 3JG
Tel: 01244 537 100 | info@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 6187948
Registered Office: 75 Gayne Way, Hawweden Square, Brackley, CV8 3JG

PRINTED: 17/07/2019 10:41:51



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

A3

Tud. 140



FIRST FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100



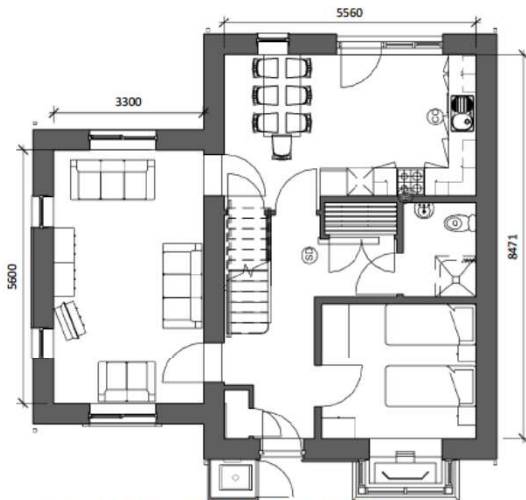
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



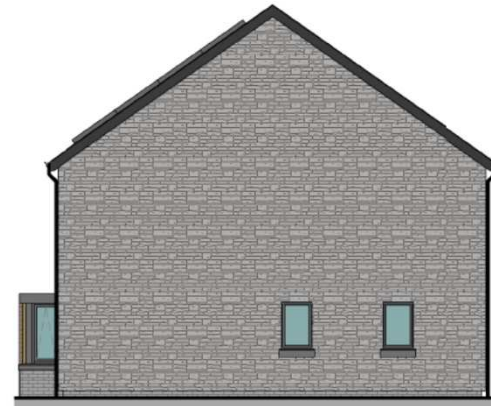
GROUND FLOOR PLAN

SCALE: 1 : 100

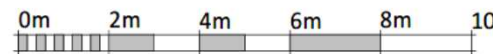


SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100



GABLE ELEVATION



VISUAL SCALE 1:100 @ A3

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT
Maes Bleddyn, Rachub
 for CCG

DRAWING TITLE
7P4B HOUSE

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 100 @A3	17/07/19	AL	SV

DRAWING STATUS
PLANNING

JOB No	DRAWING No	REVISION
C973	071	



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNE WAY, HAWARDEN, CH5 3JG
 Tel: 01244 517 188 | info@ainsleygomon.co.uk | www.ainsleygomon.co.uk
 Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4137946
 Registered Office: 15 Pine Street, Northwich Square, 10 Northwich Court East

PRINTED: 17/07/2019 10:40:30

A3

Tud. 141



Tud. 142



Tud. 143



Tud. 144



Tud. 145



Tud. 146



Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 5

Cais Rhif: C20/0848/11/LL

Dyddiad 22-10-20
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Deiniol

Bwriad: Codi adeilad ar gyfer darparu 12 fflat lle ceir cefnogaeth, swyddfeydd ar y llawr gwaelod ynghyd a datblygiadau cysylltiedig i gynnwys llecynnau parcio yn y cefn

Lleoliad: 137 Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL57 1NT

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn a gyflwynwyd gan landlord cynmdeithasol cofrestredig ar gyfer darparu 12 fflat i'r digartref ble rhoddir cefnogaeth i'r darpar ddeiliaid ynghyd a datblygiadau cysylltiedig i gynnwys llecynnau parcio. Mae'r safle wedi ei leoli ar ran uchaf y Stryd Fawr yng nghanol dinas Bangor. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen sy'n cynnwys:-
- Darparu 12 fflat hunangynhwysol o fewn adeilad 4 i 5 llawr o uchder i gynnwys 9 fflat 1 llofft (2 berson) a 3 fflat 2 lofft (3 person).
 - Lleolir 1 fflat ynghyd ag ystafell cyfarpar offer ar yr islawr, 2 fflat a swyddfa ar y llawr gwaelod (sef lefel stryd), 3 fflat ar y llawr cyntaf, 3 fflat ar yr ail lawr a 3 fflat ar y trydydd llawr.
 - Bydd arwynebedd llawr y fflatiau yn amrywio o 43m² i 58.6m² ac yn cael eu gwasanaethu gan risiau a lifft mewnl.
 - Darparu swyddfa ar y llawr gwaelod ar lefel y Stryd Fawr i'w ddefnyddio'n rhannol gan Adra fel y *landlord* cymdeithasol a Thîm Digartrefedd Cyngor Gwynedd.
 - Darparu llecynnau parcio ar gyfer 7 car yng nghefn y safle gyda mynediad uniongyrchol i faes parcio Sgwâr Kyffin.
 - Darparu cysgodfa beics ynghyd a storfa finiau/ail gylchu gyferbyn a'r llecynnau parcio.
- 1.2 Saif y safle segur hwn a'r y Stryd Fawr yng nghanol y ddinas ag oddi mewn i ffiniau datblygu'r ddinas sydd wedi ei ddynodi fel Canolfan Isranbarthol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Mae'r safle oddi mewn i ddynodiad *canol tref* y ddinas ond y tu allan i'r ardal gadwraeth a'r *brif ardal siopa*. Defnyddir y safle'n bresennol ar gyfer parcio gyda'r tu blaen wedi ei ddiogelu gan sgrin coedyn/*hoarding* ers i'r adeilad a arferai sefyll yno gael ei ddymchwel.
- 1.3 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol – Datganiad Cynllunio Ategol, Datganiad Dylunio a Mynediad, Adroddiad Ymgynghori Cyn Cyflwyno Cais (PAC), Datganiad Galw am Dai, Datganiad Tai Fforddiadwy, Manylion Gorffeniadau Pensaerniol a Dyluniad Cysyniadol, Aseiad Effaith Iaith Gymraeg, Adroddiad Strategaeth Draenio, Arolwg Cerdded Ecolegol ac Astudiaeth Desg Gwaith.
- 1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru)(Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un *mawr* (dros 10 tŷ). Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

Polisi PS1 – yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau trafndiaeth.

Polisi PS4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS17 – strategaeth aneddeoedd.

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

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Cynllunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Llythyr gan Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol, 2019 parthed canolbwyntio ar gyflenwi tai cymdeithasol yng Nghymru.

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy.

NCT12 Dylunio (2016).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y20/0177 datblygiad ar gyfer 12 fflat angen cyffredinol ynghlwm a swyddfa ar gyfer Tîm Cefnogol y Digartref Cyngor Gwynedd. Ymatebwyd drwy ddatgan:-

- Egwyddor - cynghori i ail-leoli'r swyddfeydd o'r islawr i'r llawr gwaelod sy'n lefel gyda'r Stryd Fawr er mwyn diogelu a hybu hyfywedd canol trefi. Mae'r defnydd preswyl arfaethedig yn dderbyniol ar gyfer cyfarfod a'r angen am y math yma o lety preswyl ym Mangor ac ar sail lefel cyflenwad tai cyffredol o fewn y CDLL.
- Tai fforddiadwy - bydd angen i o leiaf 20% o'r fflatiau fod yn rhai fforddiadwy.
- Cymysg tai - bydd rhaid i unrhyw gais yn y dyfodol gyfeirio at Restr Tai'r Cyngor ynghyd a Rhestr Tai Tai Teg er mwyn sicrhau cymysgedd addas o dai a chyfarfod ac anghenion lleol y gymuned.
- Darpariaeth addysgol - rhagwelir bydd 2 ddisgybl yn deillio o'r cynllun hwn a bydd angen sicrhau bod digon o gapasiti yn yr ysgolion lleol ar gyfer y disgyblion ychwanegol hyn.
- Llecynnau agored – mae diffyg llecynnau chwarae yn y gymuned ac, felly, bydd rhaid i'r darpar ymgeisydd naill ai ddarparu llecyn agored sy'n agos i safle'r cais neu, os nad yw hyn yn ymarferol, cynnig cyfraniad ariannol er mwyn gwella darpariaeth llecynnau chwarae presennol.
- Yr iaith Gymraeg - byddai angen cyflwyno Aseiad Effaith Iaith Gymraeg gydag unrhyw gais cynllunio yn unol â pholisiâu'r CDLL a'r CCA perthnasol.
- Mwynderau preswyl - angen sicrhau na fydd mwynderau preswyl deiliaid cyfagos yn cael eu tanseilio gan unrhyw ddatblygiad ar y safle hwn ar sail colli preifatrwydd, cysgodi ac aflonyddwch swm. Bydd yr ACLL yn ystyried hanes y safle gan gynnwys caniatâd cynllunio ar gyfer 49 uned byw i fyfyrwyr (sydd yn parhau i fod yn fyw) ynghyd ag ymholiad Y18/002214 gan y cyn Cartrefi Cymunedol Gwynedd ond bydd angen sicrhau na fydd y rhan 5 llawr yng nghefn yr adeilad yn creu mwgwd i ddeiliaid yr eiddo naill ai bob ochr i safle'r ymholiad. Bydd angen cyflwyno traws-doriad o'r edrychiad cefn i'r perwyl hyn.
- Mwynderau gweledol - mae'r bwriad yn cynnwys codi adeilad go helaeth ei raddfa a'i faint ond mae ei edrychiad wedi cael ei dorri fyny gan nodweddion fel agoriadau/fffenestri a chymysgedd o ddeunyddiau gwahanol. Nodir hefyd bod nifer o adeiladau cyfoes wedi eu codi yn ddiweddar yn nalgylch y safle hwn a byddai'r fath ddatblygiad yn parhau gyda'r thema yma.
- Datblygiad mawr - gan fod y bwriad yn golygu darparu dros 10 uned breswyl bydd angen dilyn y drefn o ymgynghori cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Llywodraeth Cymru.

3.2 Ymholiad Y18/002214 - bwriad Cartrefi Cymunedol Gwynedd i ddarparu llety cefnogaeth ar gyfer y digartref ynghyd a chaffi masnachol ac 8 uned un-llofft angen cyffredinol i ddisodli canolfan presennol *Abbey Road* i gynnwys ystafell hyfforddi, cegin, ystafell golchi dillad, swyddfeydd ac ystafell meddygol. Ymatebwyd drwy ddatgan nad oedd gwrthwynebiad mewn egwyddor ar sail polisi cynllunio ond bod angen diwygio dyluniad yr adeilad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3.3 Cais rhif C13/0995/11/LL - dymchwel adeiladau presennol a chodi adeilad newydd 3/4/5 llawr yn eu lle i gynnwys dau uned manwerthu ar y llawr daear a darparu 49 uned byw i fyfyrwyr uwchben ag i'r cefn ynghyd a chreu llecynnau parcio, storfa biniau a thirlunio wedi ei ganiatáu ym Medi, 2014.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Gan ystyried lleoliad canolig y datblygiad oddi fewn i'r ddinas sy'n hygyrch i wahanol ddulliau o deithio ac sydd o fewn pellter agos i gyfleusterau fel ysgolion, siopau, swyddfa bost a gorsaf bws credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfio gyda Safonau Parcio CAS Cymru. Pe caniateir y cais bydd angen amodau yn ymwneud a darparu llecynnau parcio yn unol â'r cynlluniau cyn i'r unedau cael eu preswyllo ynddynt, darparu Cynllun Rheoli Trafnidiaeth cyn cychwyn ar y datblygiad ynghyd a nodyn i hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i adfer y droedffordd yn nhu blaen y safle i'w uchder iawn o dan drwydded Adran 171/184 o'r Ddeddf Briffyrdd gan ddefnyddio'r deunyddiau presennol i orffeniad y wyneb.

Cyfoeth Naturiol Cymru: O'r wybodaeth a ddarparwyd gan yr ymgeisydd, ni fydd y datblygiad yn effeithio ar fater a restrwyd yn y ddogfen Pynciau Ymgynghori, *Gwasanaeth Cyngori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (2018)*.

Dŵr Cymru: Angen diogelu'r garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle.

Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor i gysylltu gyda'r garthffos gyhoeddus ar gyfer gwaredu dŵr aflan o'r datblygiad.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Uned Dwr ac Amgylchedd: Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn. Mae strategaeth ddraenio a chynllun cysylltiedig wedi eu cyflwyno gyda'r cais sy'n dangos fod y datblygwr yn ystyried system ddraenio gynaliadwy, ond hyd nes y gwneir cais i'r SAB mae rhywfaint o ansicrwydd o hyd a fyddai cynllun arfaethedig y safle yn galluogi'r datblygiad i gydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau SuDS cenedlaethol. Cynigir felly fod trafodaeth yn cael ei gynnal gyda'r SAB cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Bioamrywiaeth:

Dim ymateb.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal

Mae'r nifer sy'n wynebu bod yn ddigartref yng Ngwynedd wedi bod yn cynyddu'n gyson ers rhai blynyddoedd. Yn anffodus, mae'r tueddiad yma wedi cynyddu'n sydyn dros y 6 mis diwethaf yn sgil effaith economaidd a chymdeithasol Covid-19, a niferoedd ardal Bangor yn uwch na unrhyw ardal arall yng Ngwynedd.

Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :-

Cyfarch

Yr angen yn yr ardal.

Er mwyn ceisio ymdopi â'r argyfwng digartrefedd, mae'r Cyngor yn mynd ati cyn gynted ag y bo modd i geisio darparu mwy o gartrefi addas, a chynnig llety o safon dderbyniol i bawb sydd o dan ein gofal. Mae 137 Stryd Fawr Bangor yn un o'r prosiectau hyn, sydd yn gyfle unigryw i ddatblygu 12 unedau pwrpasol, o safon, i drigolion ein sir. Bydd y prosiect yn sicrhau bod staff arbenigol ar safle i roi cefnogaeth arbenigol a pharhaus i helpu'r preswylwyr i fyw'n annibynnol.

Mae hwn yn brosiect aml asiantaethol sy'n cael ei arwain gan Gyngor Gwynedd

Mae Cymdeithasau Tai yn bartneriaid ar y datblygiad hwn, gyda ADRA yn cyflawni'r datblygiad, a Tai Gogledd Cymru yn darparu cyngor, arbenigedd a chefnogaeth hir dymor i'r rhai mewn angen

Mae'r cynllun wedi'i gynnwys mewn rhaglen i dderbyn grant Digartrefedd Cymal 2 gan y Llywodraeth, ac hynny yn dilyn proses hynod o gystadleuol ar draws Cymru gyfan.

Ymgynghorydd Iaith, Uned Cefnogaeth Gorfforaethol:

Risg isel gydag effaith posib yn cael ei adnabod fel un ansylweddol gadarnhaol.

Cyuno gyda'r asesiad o'r effaith posib a nodir yn yr adroddiad.

Dangosir asesiad trylwyr sydd yn ystyried yr holl ffactorau posib.

Gan fod hwn yn ddatblygiad sydd yn cynnwys cynllun i fynd i'r afael a phroblem penodol ym maes tai a digartrefedd bydd yn cynnig gwasanaeth a chefnogaeth allweddol i drigolion, a hynny drwy gyfrwng

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

y Gymraeg. Byddai felly yn cyfrannu at les a chynladwyedd y gymuned leol.

Gwasanaeth Archeolegol
Cynllunio Gwynedd: Angen ymgymryd â Rhaglen Archeolegol cyn i unrhyw waith ddechrau ar y datblygiad gan fod yr ardal a hanes cyfnod ôl - canol oesoedd iddo a all gynnwys olion archeolegol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, dau rybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd llythyr yn gwrthwynebu ar sail:

- Mae'r llwybr troed o flaen y safle yn gul a byddai symud yr adeilad oddeutu 2m fwy nôl i fod mewn llinell gyda rhif 115 a 125 Stryd Fawr yn caniatáu man aros y tu allan i'r swyddfa ynghyd a chael mynediad diogel ar gyfer ymgymryd â gwaith cynnal a chadw.
- Dim mynediad yng nghefn yr adeilad sy'n golygu na fydd dihangfa dan ar gael i'r darpar ddeiliaid.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys: Lleoliad anaddas ar gyfer unedau cefnogaeth a byddai safle sy'n cael ei hadeiladu'n bresennol gan Adra ar Ffordd Deiniol yn fwy addas ar gyfer y math yma o lety.

Bosib i newid y ffordd mae ffenestri blaen yr adeilad yn agor oherwydd gall gwyntoedd cryf o gyfeiriad y de (Ffordd Caernarfon) achosi difrod i rai o'r ffenestri hyn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o godi adeilad ar y safle hwn ar gyfer darparu fflatiau ble ceir cefnogaeth i'r darpar ddeiliaid ynghyd a darparu swyddfa wedi ei selio ym Mholisiau PCYFF1, TAI1, TAI15, PS15 a PS5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, saif y safle o fewn ffin datblygu Canolfan Isranbarthol Bangor yn y CDLL ar safle gellir ei ddisgrifio fel safle mewn lenwi *ar hap*.

5.2 Mae Polisi TAI1 yn datgan yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol bydd tai i gwrdd â Strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned ac yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2020, cwblhawyd cyfanswm o 643 uned). Roedd y banc tir safleoedd ar hap yn Ebrill, 2020 yn cynnwys 131 uned gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi. Mae'r CDLL yn nodi ffigwr dangosol o 115 o dai ar ddau safle pellach sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mangor ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.3 Gan ystyried y ffigyrau uchod byddai caniatáu'r cais hwn yn golygu mynd uwchlaw cyflenwad dangosol ar gyfer datblygiadau preswyl ym Mangor. Yng ngoleuni hyn, byddai angen cyfiawnhad gyda'r cais sy'n amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Er mwyn cydymffurfio a'r gofyniad hwn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r dogfennau Datganiad Galw am Dai ynghyd a Datganiad Tai Fforddiadwy sy'n darparu'r wybodaeth ganlynol:-

- Mae'r cynllun yn cynnig deiliadaethau fforddiadwy o ansawdd ar safle hygyrch yng nghanol y ddinas mewn partneriaeth a Chyngor Gwynedd a Chymdeithas Tai Gogledd Cymru gan ddiwallu angen penodol am dai ar gyfer llety tymor bur/tymor canolog.
- Mae sawl Tim Strategol o'r Cyngor yn ymwneud a'r cynllun hwn - Tim Rheoli Digartrefedd, Gwasanaeth Cymdeithasol, Gwasanaeth Iechyd a'r Gwasanaeth Cyfreithiol ynghyd a thimau allanol ar ffurf Adra a Chymdeithas Dai Gogledd Cymru.
- Mae gwasanaethau digartref yn cadarnhau bod nifer o gleientiaid sy'n chwilio am lety yn fwy na'r cyflenwad ac nad oes digon o gapasiti yn y sector rhentu cymdeithasol i ddarparu ar gyfer y grŵp hwn yn ardal Bangor.
- Bydd y cyfleuster swyddfa yn cynnig gwasanaethau amrywiol i unigolion sy'n agored i niwed a theuluoedd bach sy'n byw yn y fflatiau. Bydd y cyfleuster yn cael ei redeg o ddydd i ddydd gan Gymdeithas Dai Gogledd Cymru a chan weithwyr cymorth proffesiynol fel y Gwasanaeth Prawf, gwasanaethau cymdeithasol a rhwydweithiau camddefnyddio sylweddau.
- Mae'r fflatiau wedi eu dylunio i ddiwallu anghenion unigolion sengl a theuluoedd bach sydd wedi dod yn agored i niwed oherwydd anghenion ariannol a lluosog amrywiol gyda'r sefyllfa wedi gwaethygu yn ystod argyfwng Covid19 - gallai sefyllfa o'r fath fod wedi arwain at gollu incwm teuluol, cyflogaeth, cartrefi a'r gallu i dalu am lety rhent preifat.
- Byddai'r cynnig hwn, o'i ganiatáu, yn rhoi sefydlogrwydd i denantiaid y llety wrth iddynt adeiladu eu bywydau ac osgoi ymyriadau mwy difrifol.
- Bydd y bwriad yn golygu darparu 12 fflat fforddiadwy (sy'n cyfateb i 100% fforddiadwy) ac sydd llawer uwch na'r gofyniad polisi perthnasol o 20%. Ni fydd y bwriad yn cynnwys fflatiau marchnad agored ac byddent yn barhaol ym mherchnogaeth yr ymgeisydd, Adra.
- Llety tymor bur rhent cymdeithasol a fwriedir eu darparu yma h.y. *cartrefi a gaiiff eu gosod am rent fforddiadwy mewn modd diogel i bobl sydd angen tai* yn unol â gofynion a rheoliadau Deddf Tai Rhan 2 (Cymru), 2014.
- Bydd y datblygiad, o'i ganiatáu, yn cael ei gario allan mewn un rhan ac yn cymryd oddeutu 42 wythnos i'w gwblhau.
- Cyflwynwyd gwybodaeth gyfredol (Medi, 2020) gan Dim Opsiynau Gwynedd parthed rhestrau aros am dai ar gyfer unedau rhent cymdeithasol ym Mangor a chadarnheir bod 823 ar y rhestr ar gyfer unedau 1 llofft a 1,117 ar y rhestr ar gyfer unedau 2 lofft.
- Mae'r safle wedi ei leoli yn ward Deiniol ond bydd hefyd yn gwasanaethu ward Menai ac wardiau eraill cyfagos. Darparwyd gwybodaeth gan Tim Opsiynau Tai sy'n cadarnhau bod 97 angen fflat 1 llofft a 71 angen fflat 2 lofft o fewn y ward.
- Yn ychwanegol i'r ffigyrau uchod, mae ceisiadau cyfredol sydd *ar agor* gan Gyngor Gwynedd yn cynnwys 29 o ymgeiswyr teuluol/unigol mewn llety dros dro phreifat a drud a 123 o geisiadau digartrefedd yn ninas Bangor ac ardaloedd cyfagos gyda 108 o geisiadau digartrefedd o fewn cyfeiriad ym Mangor.
- Dewiswyd y safle arbennig hwn gan ystyried ei leoliad canolog a hygyrch ac nid oes safleoedd eraill o fewn y ffin datblygu neu ddynodiadau tai nac unedau yn y banc tir sy'n addas ac yn debygol o ddod ymlaen yn oes y Cynllun a fyddai'n cyfarfod yr angen cyfredol am y math o unedau preswyl sy'n cael eu cynnig yma yng nghanol dinas Bangor.
- Nid yw'r galw a'r cyflenwad presennol ar gael i raddau helaeth ac mae'n anfforddiadwy yn y brif ardaloedd anheddau trefol fel Bangor ac nid yw'r lwfans tai lleol yn talu'r rhent sector breifat gan ystyried lefelau rhenti uchel o fewn y ddinas. Mae'r diffyg cyflenwad o lety digonol wedi arwain at wneud trefniadau dros dro ar gost uchel i'r Cyngor drwy rhoi cartref i unigolion mewn llety brys fel llety gwely a brechwast neu o fewn y sector breifat.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.4 O ddadansoddi'r ffigyrau uchod gwelir bod wir angen am y math yma o lety o fewn dinas Bangor a byddai caniatáu'r cais yn fodd i gyfarfod yr angen hwn. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd llythyr gan Aelod Cabinet Tai ac Eiddo yn datgan fod y datblygiad yn ddatblygiad hanfodol er mwyn ceisio ymateb ac ymdopi i'r argyfwng digartref yng Ngwynedd a Bangor. Byddai'n fodd o ddarparu mwy o gartrefi addas er mwyn gallu cynnig llety o safon dderbyniol i'r rhai sydd yng ngofal Cyngor Gwynedd. Cyflwynwyd hefyd lythyr o gefnogaeth gan Bennaeth Tai ac Eiddo'r Cyngor yn datgan pwysigrwydd o ddelio ar unwaith gyda'r argyfwng digartrefedd yng Ngwynedd ac yn enwedig ym Mangor ble mae'r sefyllfa ar ei waethaf.
- 5.5 Mae'r bwriad yn golygu darparu 12 fflat ac yn unol â gofynion Polisi TAI15 dylai o leiaf 20% o'r unedau fod yn rhai fforddiadwy. Yn yr achos hwn, bydd y 12 fflat yn rhai fforddiadwy sy'n gyfystyr a 100% o'r unedau a fwriedir eu darparu o fewn y cais. Bydd y bwriad yn darparu cymorth byw mewn unedau preswyl hunangynhwysol i'r rhai sy'n ddigartref ac sydd angen rhywfaint o gymorth wrth iddynt drosglwyddo i annedd fforddiadwy. Mae'r unedau wedi cael eu dylunio i fodloni gofynion *Cartrefi Gydol Oes* er mwyn ymateb i ofynion darpar denantiaid sydd â man phroblemau symudedd.
- 5.6 Gan ystyried yr uchod, a'r ffaith fod 100% o'r fflatiau yn fforddiadwy (yn hytrach na'r 20% mae polisiau'r CDLL yn gofyn i'w ddarparu), sy'n cyfarfod ag angen cydnabyddedig ar gyfer y math yma o lety, ystyrir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisiau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai

- 5.7 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd Datganiad Galw am Dai gyda'r cais ac mae'r ddogfen hon yn cadarnhau yn ddiamheuol bod galw dybryd ac hanfodol am y math yma o lety nid yn unig ym Mangor ond drwy Gwynedd gyfan. Mae'r ystadegau yn cadarnhau mai unedau preswyl 1 a 2 lofft (fflatiau yn arbennig) yw'r math a chymysg o unedau preswyl sydd ei hangen fwyaf yn wardiau Menai a Deiniol o fewn y ddinas. Mae'r ddogfen CCA: Cymysgedd Tai yn datgan - *Mae Strategaeth Tai Cenedlaethol Llywodraeth Cymru (Gwella Bywydau a Chymunedau - Cartrefi yng Nghymru 2010) yn nodi'r angen i ddarparu mwy o'r math cywir o dai a chynnig mwy o ddewis...Mae Polisi TAI 8 y Cynllun yn dweud beth ydi disgwyliadau'r Awdurdodau Cynllunio o ran sicrhau bod y gymysgedd o dai newydd yn ychwanegu at y stoc tai cyfredol yn y modd gorau er mwyn cwrdd ag anghenion tai'r ardal yn ei chyfanrwydd.*
- 5.8 Gan ystyried y cyd-destun polisi uchod, mae'r ymgeisydd yn cydnabod bod wir angen gwireddu'r math yma o brosiect gan y byddai yn esgor ar well mynediad at lety *symud ymlaen* gan ddarparu tai dros dro, diogel a chynaliadwy yng nghanol dinas Bangor. Bydd cynnwys swyddfa o fewn y datblygiad yn angenrheidiol er mwyn rheoli a gweinyddu a chynnig cymorth parthed anghenion gofal a thai. Mae'r cyngor a gyflwynwyd gan Uned Strategaeth Tai yn dilyn y broses ymgynghori statudol yn adlewyrchu'r angen dybryd am y fath yma o unedau preswyl gan gadarnhau bod angen ymateb yn brydlon i'r sefyllfa digartref yng Ngwynedd ac bod y cynllun arbennig hwn yn darparu llety o ansawdd ar gyfer y digartref. Noder hefyd bod y prosiect, erbyn hyn, wedi derbyn grant Digartrefedd Cymal 2 gan Lywodraeth Cymru. I'r perwyl hyn, felly, credir fod y cynnig hwn yn ymateb i angen cydnabyddedig ac yn darparu cymysgedd briodol o unedau sy'n golygu datblygu cynllun o ansawdd yn unol â gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol

- 5.9 Mae safle'r cais wedi ei leoli mewn man amlwg yn y strydlun gan ystyried ei osodiad uniongyrchol ar y Stryd Fawr. Mae cefn y safle'n ogystal yn weladwy gan fod ffordd yn arwain heibio'r cefn sy'n gwasanaethu eiddo a'r meysydd parcio cyhoeddus cyfagos. Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i adeiladwaith presennol y Stryd Fawr sy'n amrywio o adeiladau rhestredig i ddatblygiadau cyfoes. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd Manylion Gorffeniadau Pensaernïol a Dyluniad Cysyniadol i gefnogir cais sy'n datgan y canlynol:-
- Y bwriad gyda edrychiadau allanol yr adeilad (yn enwedig edrychiad y Stryd Fawr) yw i greu edrychiad adeilad to mansard clasurol o ddechrau'r 20ain ganrif gyda manylion bric syml sy'n adlewyrchu gwaith corbel ar flaen siopau traddodiadol y stryd fawr.
 - Bydd y dull adeiladu yn effeithlon gan ddefnyddio dulliau adeiladu modern fel strwythur dur ysgafn a phaneli strwythurol canolradd wedi eu hinsiwleiddio.
 - Bydd y deunyddiau a ddefnyddir ar yr edrychiadau allanol yn cynnwys ffenestri UPV-c ac alwminiwm lliw llwyd, rheiliau dur, plwm ar gyfer ochrau'r to mansard a ffenestri'r to, gwaith bric glan coch a glas i'r waliau ynghyd a nwyddau glaw alwminiwm a phlastig cryf lliw du i efelychu nwyddau haearn bwrw.
 - Mae gosod yr adeilad yn ôl yn caniatáu rhyddhad i'r stryd yn ogystal â darparu llecyn amddiffyniadwy i'r llety y tu fewn i'r adeilad ei hun.
- 5.10 Un o nodweddion y Stryd Fawr yn y rhan yma o'r ddinas yw cymysgedd o arddulliau a graddfa'r adeiladau ag fe welir o'r cynlluniau a gyflwynwyd, byddai blaen yr adeilad arfaethedig yn 4 llawr mewn uchder gyda tho mansard iddo. Golygai hyn y byddai 4.3m yn uwch nag eiddo rhif 135 Stryd Fawr i un ochr o'r safle ond yn 1.5m yn is nag eiddo rhif 139 Stryd Fawr sydd yn gyfochrog gyda'r ochr arall. Mae adeiladau gyferbyn, er yn ymddangos yn ddeulawr, yn amrywio o ran uchder a graddfa oherwydd nodweddion pensaernïol a dyluniadau amrywiol. Mae dyluniad a ffurf yr adeilad yn adlewyrchu edrychiadau adeiladau cyfoes eraill sydd wedi eu codi ar hyd y Stryd Fawr a nepell o'r safle hwn e.e. Llety Myfyrwyr Neuadd Penrhyn, Llety Myfyrwyr Neuadd Willis a fflatiau Y Gorlan. Er hyn, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau yr angen i drafod edrychiadau allanol a gorffeniadau'r adeilad gyda'r ACLL a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.
- 5.11 Mae'n briodol yma i gyfeirio at hanes cynllunio blaenorol y safle hwn sy'n cynnwys caniatâd rhif C13/0995/11/LL ar gyfer 49 uned i fyfyrwyr. Roedd gan yr adeilad a ganiatawyd uchder o 4 llawr yn y blaen a 5 llawr yn y cefn ac mae'r drefn hon hefyd yn cael ei hadlewyrchu yn y cais diweddaraf hwn. Fodd bynnag, roedd y cynllun blaenorol yn fwy o gynllun ar sail graddfa a mas gan ymestyn allan ymhellach i gefn y safle na'r cynllun cyfredol er ei fod ychydig yn gulach mewn lled. Credir hefyd ei fod hi'n briodol cyfeirio at benderfyniad apêl a wnaed gan Arolygydd Cynllunio mewn perthynas â safle cyfagos a adnabyddir bellach fel Neuadd Penrhyn (cyn safle N&F). Roedd yr Arolygwr o'r farn fod amrywiaeth a chymysgedd i adeiladau yn y rhan yma o'r Stryd Fawr ag y byddai'r adeilad arfaethedig 4 llawr ar y blaen ag yn codi hyd at 6 llawr i'r cefn yn ategu at gymeriad y strydlun.
- 5.12 Mae cefnau adeiladau'r Stryd Fawr yn amrywio cryn dipyn o ran edrychiadau, maint a ffurf estyniadau presennol a chan ystyried yr asesiad uchod, ni ystyrir y byddai ffurf nag edrychiad yr adeilad arfaethedig yn gwbl estron nac yn anghydnaws o gofio fod caniatâd eisoes wedi ei roi am ddatblygiad cyffelyb ar y safle hwn, ond ar raddfa fwy, yn 2014. Ystyrir, felly, fod y bwriad yn cychwynio gyda Pholisi PCYFF2, PCYFF3, PS15 a MAN1 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor ac yng nghanol ardal sydd yn gymysg o ran defnyddiau (siopau, swyddfeydd a bwytai) gyda nifer helaeth o lorïau uwch yr adeiladau cyfagos yn cael eu defnyddio fel unedau/fflatiau preswyl. Ceir siop gwerthwyr tai gyda fflat uwchben wedi ei leoli i'r ochr gogleddol y safle (rhif 139 Stryd Fawr) gyda siop trwsio cyfrifiaduron wedi ei leoli yn union i'r de o safle'r cais (rhif 135 Stryd Fawr) sydd hefyd yn cynnwys estyniadau deulawr yn y cefn gyda ffenestri yn edrych dros gefn safle'r cais (fodd bynnag, nid oes cyfeiriad bod yr estyniadau hyn yn cael eu defnyddio ar gyfer defnydd preswyl).
- 5.14 Mae'r bwriad cyffredol yn golygu codi strwythur 5 llawr yn y cefn gan ymestyn allan 9.5m o gefn rhif 139 Stryd Fawr a 1.5m o estyniad cefn rhif 135 Stryd Fawr. Bydd gwagle o 3m i ffin ochr y ddau eiddo cyfochrog gyda ffenestri ystafelloedd byw wedi eu gosod ar dalcen cefn yr adeilad yn wynebu'r gorllewin a'r meysydd parcio is law. Bwriedir gosod paneli gwydr ar ochr deheuol yr adeilad er mwyn goleuo'r grisïau mewnol. Gan ystyried dyluniad, ffurf a gosodiad cefn yr adeilad arfaethedig ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn debygol o gael effaith gormodol na sylweddol ar fwynderau deiliaid/defnyddwyr yr eiddo cyfochrog ar sail colli preifatrwydd, aflonyddwch sŵn a chreu strwythur gormesol. Nodir uchod bod y caniatad blaenorol am 49 uned fyw ar gyfer myfyrwyr, er ychydig yn gulach, yn ymestyn allan llawer pellach i gefn y safle na'r cynllun cyffredol hwn ac i'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail ei effaith ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid a defnyddwyr eiddo cyfagos ac, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Mae'r cais yn bwriadu darparu 7 llecyn pario yng nghefn y safle gyda mynediad yn uniongyrchol i'r ffordd gefn sy'n gwasanaethu'r meysydd parcio cyhoeddus gerllaw. Ceir y brif fynedfa droed i'r adeilad yn uniongyrchol o'r Stryd Fawr. Yn dilyn y broses ymgynghori statudol derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac mae'r Uned yn datgan gan ystyried lleoliad canolog y datblygiad oddi fewn i'r ddinas sy'n hygyrch i wahanol ddulliau o deithio ac sydd o fewn pellter agos i gyfleusterau fel ysgolion, siopau, swyddfa bost a gorsaf bws, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfio gyda safonau Parcïo CSS Cymru. Pe caniateir y cais bydd angen amodau yn ymwneud a darparu llecynnau parcïo yn unol â'r cynlluniau cyn i'r unedau cael eu preswylïo, darparu Cynllun Rheoli Trafnidiaeth cyn cychwyn ar y datblygiad ynghyd a nodyn i hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i adfer y droedffordd yn nhu blaen y safle o dan drwydded Adran 171/184 o'r Ddeddf Briffyrdd. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.16 Yn unol â maen prawf 2 o Bolisi PS 1 'Yr iaith Gymraeg a Diwylliant', gan fod y datblygiad yn un ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr ar safle hap annisgwyl cyflwynwyd Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gyda'r cais. Daw'r asesiad i'r canlyniad mai risg bach fyddai i'r iaith Gymraeg yn ardal Bangor a byddai'r cais hwn, ynghyd ag unrhyw ddatblygiad cyffelyb a fwriedir ei gyflwyno yn y dyfodol, yn cael effaith ansylweddol positif ar yr iaith Gymraeg gan fod y cais presennol yn cynnig tai fforddiadwy i bobl leol gan gynnwys siaradwyr Cymraeg. Gan ystyried natur y bwriad ni ragwelir byddai'n golygu cynnydd sylweddol yn y boblogaeth leol mewn ffordd a fyddai'n cael effaith negyddol ac andwyol ar yr iaith Gymraeg yn yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.17 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y datblygiad ac maent yn cytuno gyda'r farn mai risg isel fydd gan y datblygiad ar y Iaith Gymraeg gydag effaith posib yn cael ei adnabod fel un ansylweddol gadarnhaol. Noder hefyd bod yr Uned yn cytuno gyda'r asesiad o'r effaith posib a nodir yn yr adroddiad drwy ddatgan dangosir asesiad trylwyr sydd yn ystyried yr holl ffactorau posib. Gan fod hwn yn ddatblygiad sydd yn cynnwys cynllun i fynd i'r afael a phroblem benodol ym maes tai a digartrefedd bydd yn cynnig gwasanaeth a chefnogaeth allweddol i drigolion a hynny drwy gyfrwng y Gymraeg gan gyfrannu at les a chynnaladwyedd y gymuned leol. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r CCA.

Materion llecynnau agored

- 5.18 Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd a chynnwys CCA: Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust* o isafswm o 2.4ha fesul pob 1,000 o'r boblogaeth.
- 5.19 Fodd bynnag, mae rhan 3.4.1 o'r CCA yn datgan ...*Ni cheisir cyfraniad tuag at fannau chwarae plant gan anheddau un ystafell wely, llety myfyrwyr, tai gwarchod a thai i'r henoed, cyfleusterau gofal ychwanegol a mathau eraill o ddatblygiadau arbenigol lle na fydd plant 0-14 oed fel arfer yn byw ynddynt. Nid yw Cyfrifiad 2011 yn nodi bod plant yn byw mewn eiddo un ystafell wely.* Gan ystyried bod y math o lety a ddarparir yma yn lety arbenigol ar gyfer y digartref credir na fydd angen darpariaeth ar gyfer llecynnau agored fel rhan o'r datblygiad hwn. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA5 a'r CCA perthnasol.

Materion addysgol

- 5.20 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwla o fewn y CCA yn awgrymu byddai 2 ddisgybl oedran ysgol gynradd ac eilradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgolion sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg bod digon o gapasiti yn yr ysgol gynradd (Ysgol Hiracl) ac yn yr ysgolion uwchradd. Credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol heb yr angen am gyfraniad addysgol.

Materion bioamrywiaeth

- 5.21 Er nad oes sylwadau wedi eu derbyn gan yr Uned Bioamrywiaeth mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, cyflwynwyd Arolwg Cerdded Ecolegol ac Astudiaeth Desg Gwaith gyda'r cais sy'n cadarnhau bod y safle o werth ecolegol isel ac na fyddai'r fath fwriad yn amharu'n andwyol ar rywogaethau gwarchodedig. Fodd bynnag, er mwyn cydymffurfio ag *ymarferion da* argymhellir bod y bwriad yn ymgorffori elwydfan gwennoliaid ar edrychiadau gogleddol neu dwyreiniol yr adeilad ynghyd a chlwydfan ystlum ar yr edrychiad deheuol neu orllewinol yr adeilad. Gellir amodi'r argymhellion hyn pe caniateir y cais hwn. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion cynaliadwyedd

- 5.22 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor ac oddi fewn i *ganol dref* yn y CDLL ac ar safle gellir ei ddisgrifio fel safle mewn-lenwi sydd wedi ei *ddatblygu o'r blaen*. Mae ei leoliad yn ganolig i ystâd eang o gyfleusterau a gwasanaethau amrywiol ac oherwydd hyn credir ei fod yn hygyrch i ddulliau gwahanol o deithio ar wahân i ddefnyddio'r car. Mae'r bwriad hefyd yn darparu cysgodfa beics ynghyd a llecyn storio biniau ac ail-gylchu gyferbyn a'r maes parcio yng nghefn yr adeilad. Bwriedir hefyd adeiladu'r fflatiau arfaethedig ar sail egwyddorion cynaladwyedd *bywyd cyfan* a fyddai'n lleihau ar waith cynnal a chadw yn y dyfodol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS4, PS5, PCYFF5 a PCYFF6 o'r CDLL.

Materion draenio

- 5.23 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Strategaeth Draenio ar gyfer y safle sy'n dod i'r canlyniad gellir gwaredu dwr hwyneb a dŵr aflan o'r safle mewn modd sydd yn cydymffurfio a gofynion statudol NCT15: Datblygiad a Pherygl Llifogydd ynghyd a gofynion System Strategaeth Draenio (*SuDS*). Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol derbyniwyd sylwadau'r Uned Dwr ac Amgylchedd sy'n datgan er mwyn sicrhau effeithlonrwydd y system ddraenio newydd bydd mesurau cynnal a chadw yn cael eu cynnwys oddi fewn i gynllun systemau dwr cynaliadwy a fydd yn cael ei gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor yn ei rol fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC). Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau o fewn y Datganiad Tai Fforddiadwy yr angen i gydymffurfio a gofynion SDC. Ystyrir, felly, fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o'r CDLL ynghyd a gofynion NCT15.

6. Casgliadau

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir y byddai'r bwriad i ddarparu 12 fflat fforddiadwy ble roddir cefnogaeth i'r ddarpar ddeiliaid yn ymateb yn bositif i anghenion tai ar gyfer y digartref. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiâu lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwysu'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau a nodir isod.

7. Argymhelliaid:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:-
1. 5 mlynedd.
 2. Yn unol â'r cynlluniau/dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais.
 3. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr adeilad i'w cytuno gyda'r ACLL.
 4. Amodau Priffyrdd.
 5. Datblygiad i'w gario allan yn unol ag argymhellion yr Arolwg Cerdded Ecologol ac Astudiaeth Desg Gwaith
 6. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 – 18:00 yn yr wythnos, 08:00 – 12:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl yn ystod y Sul a Gwyliau Banc.
 7. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i'w gytuno gyda'r ACLL.
 8. Cytuno manylion enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

9. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
10. Amod cyflwyno Rhaglen Archeolegol i'w gytuno gyda'r ACLL.

Nodyn: Cyfeirio'r ymgeisydd i gyngor Dwr Cymru.

Nodyn: Gofynion Systemau draenio Cynaliadwy.

C20/0848/11/LL

Codi adeilad ar gyfer darparu 12 fflat lle ceir cefnogaeth, swyddfeydd ar y llawr gwaelod ynghyd a datblygiadau cysylltiedig i gynnwys llecynnau parcio yn y cefn

Erection of a building to provide 12 no. supported living residential flats, ground floor office space and associated development including car park to the rear.

137 Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL57 1NT

Tud. 162

Drainance Survey®
Ukmapcentre.com



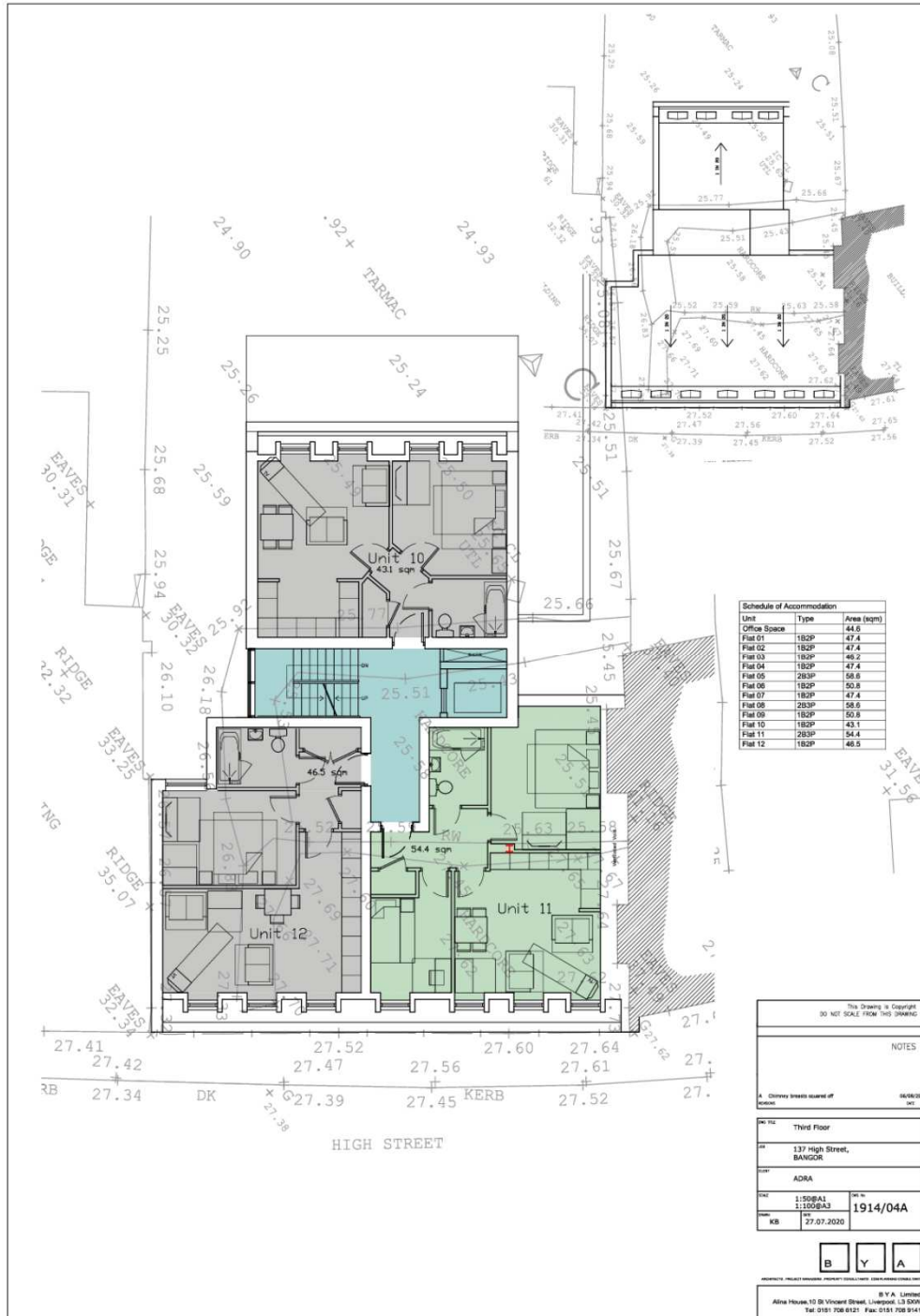
Serial number 192930
© Crown copyright and database right 2020
Drainance Survey Licence 100428527
Reproduction in whole or in part is prohibited
without the prior permission of Drainance Survey



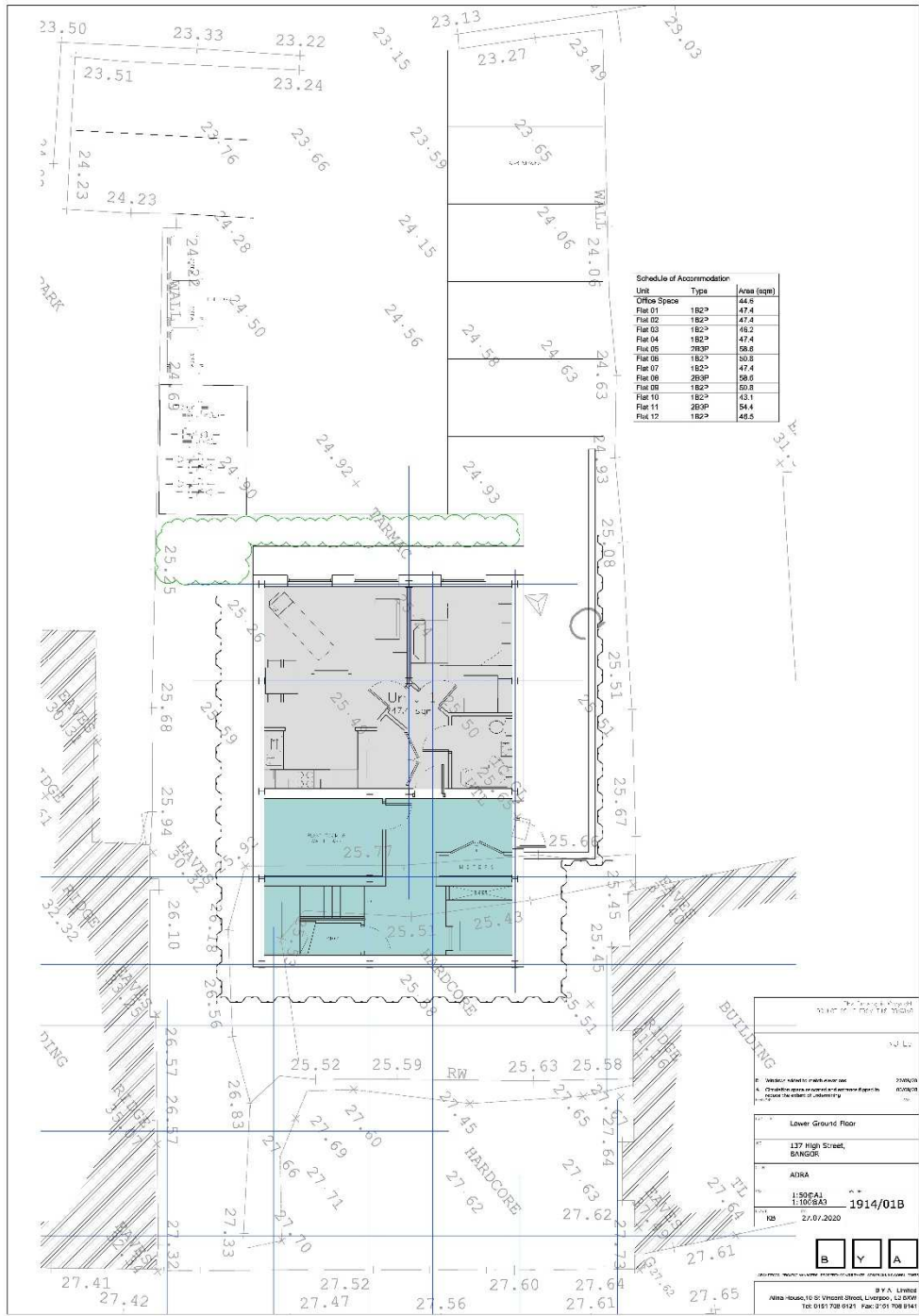
REVISED		SAC	
SITE TITLE			
Site Location Plan			
JOB			
137 High Street, BANGOR			
CLIENT			
ADRA			
SCALE		SAC No.	
1/1250		1914/LP01	
DRAWN	SAC		
KB	01.09.2020		

B Y A

ARCHITECTS PROPERTY MANAGERS PROPERTY CONSULTANTS DEVELOPMENT CONSULTANTS
B Y A Limited
Alma House, 10 St Vincent Street, Liverpool, L3 5DW
Tel: 0151 708 8121 Fax: 0151 708 9141



Tud. 164



Unit	Type	Area (sqm)
Office Space		44.5
Flat 01	1B2>	47.4
Flat 02	1B2>	47.4
Flat 03	1B2>	46.3
Flat 04	1B2>	47.4
Flat 05	2B3P	56.6
Flat 06	1B2>	50.5
Flat 07	1B2>	47.4
Flat 08	2B3P	56.6
Flat 09	1B2>	50.5
Flat 10	1B2>	45.1
Flat 11	2B3P	54.4
Flat 12	1B2>	44.5

1. Lower Ground Floor
 127 High Street,
 BANGOR
 ADRA
 1:50 CAJ
 1:100 BAA
 1914/01B
 hb 27/07/2020

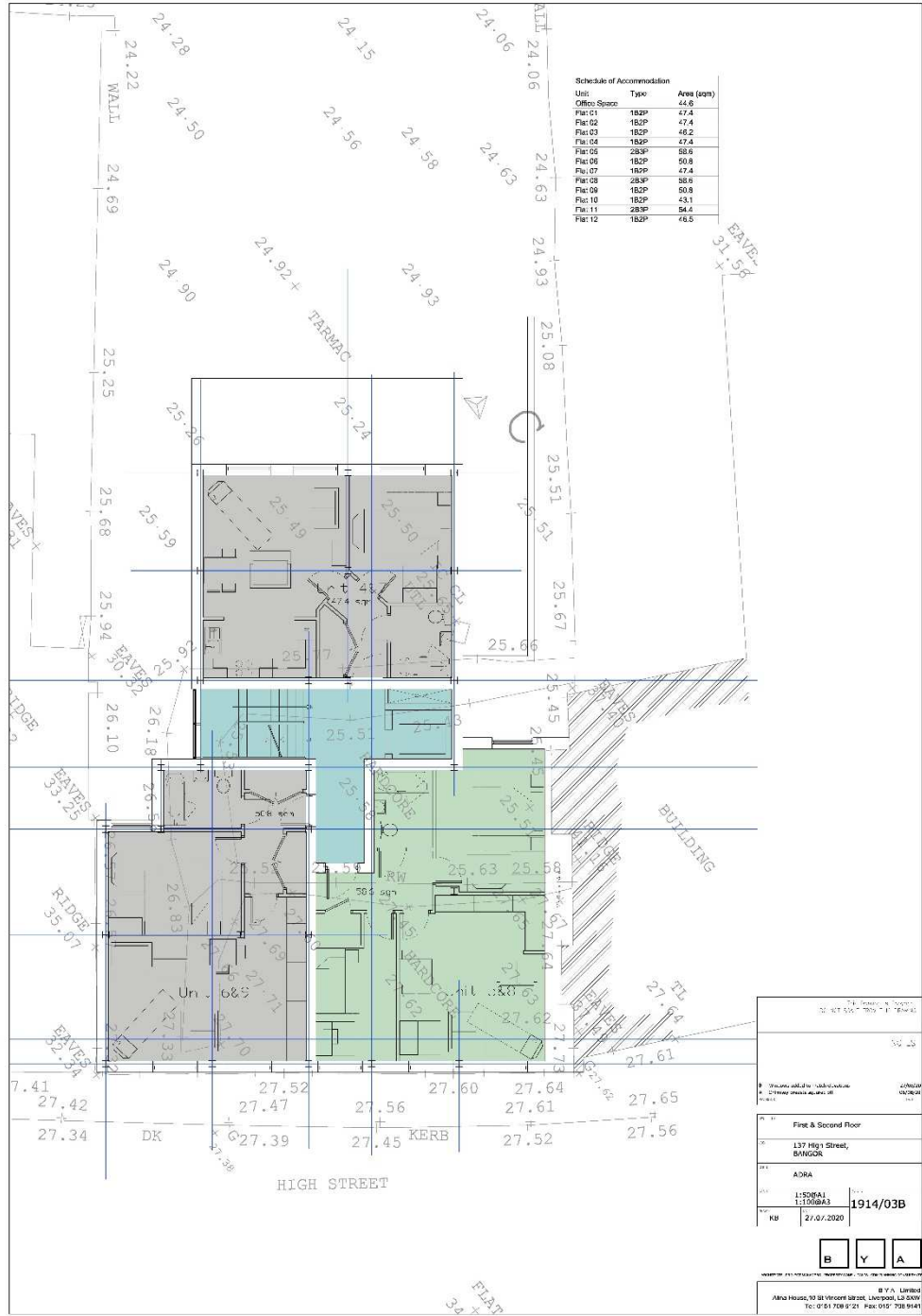
B Y A

BY A. LINDSEY
 11th Floor, 10 St. Vincent Street, Liverpool, L2 0DY
 Tel: 0151 708 9121 Fax: 0151 708 9141

Tud. 165



Tud. 166



Tud. 167

The Drawing is Copyright
©D 12: SCALE 1/100 THIS DRAWING

NOTES

- ▽ Third Floor Level + 8775
- ▽ Second Floor Level + 5850
- ▽ First Floor Level + 2925
- ▽ Ground Floor Level +- 0000
- ▽ Lower Ground Floor Level - 2925



137 HIGH STREET

Front Elevation

Scale 1:50 @ A1
Scale 1:100 @ A3

A. Railing and planting shown in front of Gf. Ref. 22.06.20
DATE: 1/1

NO TITLE		Front Elevation
NO		137 High Street, BANGOR
NO		ADRA
NO A	1:50@A1 1:100@A3	NO B 1914/05A
NO	KB	22.06.2020



BY A Limited
 Allia House, 10 St Vincent Street, Liverpool, L3 5XW
 Tel: 0151 708 0121 Fax: 0151 708 0114

Tud. 168

▽ Third Floor Level + 8775

▽ Second Floor Level + 5853

▽ First Floor Level + 2925

▽ Ground Floor Level +- 0000

▽ Lower Ground Floor Level - 2925



Rear Elevation

Scale 1:50 @ A1
Scale 1:100 @ A3

This Drawing is Copyright
© B Y A Limited 2020

NOTES

A Window to G/F office kitchen omitted. 27.08.20
BYA/MS

Rear Elevation	
137 High Street, BANGOR	
ADRA	
1:50@A1 1:100@A3	1914/06A
KB	22.08.2020

B Y A

B Y A Limited
Alma House, 10 St Vincent Street, Liverpool, L3 5XW
Tel: 0151 708 6121 Fax: 0151 708 6144

Tud. 169



The Drawing & Calculations DO NOT SCALE FROM THE DRAWING

NO. 13

NO. 1	Site Plan	
NO. 2	137 High Street, BANGOR	
NO. 3	ADRA	
NO. 4	1:100@A1 1:200@A3	NO. 5 1914/10
NO. 6	KB	04.09.2020

B	Y	A
---	---	---

B Y A Limited
 Alina House, 10 St Vincent Street, Liverpool, L3 5XW
 Tel: 0151 708 6121 Fax: 0151 708 6141

Tud. 170



Tud. 171



Tud. 172





