Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cygnor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 2AIL HYDREF, 2023

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

https://gwynedd.public-i.tv/core/l/cy_GB/portal/home

Lleoliad

Hybrid - Siambr Dafydd Orwig, Swyddfeydd y Cyngor, Caernarfon LL55 1SH ac yn rhithiol drwy Zoom

D.S.

Rhagflaenir gan ymweliad safle mewn cysylltiad â cheisiadau rhif C23/0293/42/LL Arosfa, Edern, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YU a C23/0543/43/LL Parc Carafanau Gwynus, Llithfaen, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6LY

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod yn Arosfa, Edern, Pwllheli am 10:00am

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 22 Medi 2023)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (9)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards	Delyth Lloyd Griffiths
Elin Hywel	Gareth Tudor Jones
Huw Wyn Jones	Olaf Cai Larsen
Edgar Wyn Owen	Gareth A Roberts
Huw Rowlands	

Annibynnol (5)

Y Cynghorwyr

Louise Hughes	Elwyn Jones
Anne Lloyd-Jones	John Pughe Roberts
Gruffydd Williams	

Llafur / Rhyddfrydol (1)

Y Cynghorydd Gareth Coj Parry

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

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

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

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION — 6 - 16

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 11 Medi 2023 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd

5.1 CAIS RHIF C23/0541/11/MG MAES BEREA, BANGOR, LL57 4TQ — 17 - 28

Materion a gadwyd yn ôl yn sgil derbyn caniatâd cynllunio amlinellol C18/0365/11/AM ar gyfer 9 tŷ newydd gyda modurdai integredig gan gynnwys manylion gosodiad, graddfa, ymddangosiad, mynediad a thirlunio.

Aelod Lleol: Cynghorydd Gareth Roberts

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2 CAIS RHIF C23/0543/43/LL PARC CARAFANAU GWYNUS, LLITHFAEN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6LY — 29 - 42

Cais llawn i uwchraddio Parc Carafanau presennol trwy leoli pum caban newydd, cadw'r ffordd fynediad dros dro a chreu cae chwarae

Aelod Lleol: Cynghorydd Jina Gwyrfai

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.3 CAIS RHIF C23/0293/42/LL AROSFA, EDERN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8YU — 43 - 62

Cais llawn i ddymchwel strwythurau presennol a chodi tŷ newydd gyda gwaith cysylltiol

Aelod Lleol: Cynghorydd Gareth Tudor Morris Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 11 Medi 2023

Yn bresennol: Cynghorydd Edgar Owen (Cadeirydd)
Cynghorydd Elwyn Edwards (Is-gadeirydd)

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Gareth Coj Parry, Gareth Roberts, John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Sïon Huws (Gwasanaethau Cyfreithiol), Iwan ap Trefor (Rheolwr Gwasanaeth Traffig a Phrosiectau), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Glyn Llewelyn Gruffydd (Uwch Swyddog Cynllunio) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Eraill a wahoddwyd:
Swyn Hughes ac Elen Morris (Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio Amgylchedd) - arsylwi

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Elin Hywel

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.1 (C21/1220/42/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth A Roberts (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.2 (C22/1169/15/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Morris Tudor Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.4 (C23/0201/08/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 17 Gorffennaf 2023 yn ddarostyngedig i sicrhau bod pwynt bwled 2 yn eitem 5.3ch (cais rhif C22/1169/15/LL Llyfrgell Llanberis, Ffordd Capel Coch, Llanberis <https://gwynedd-planning.tascomi.com/locations/index.html?fa=edit&id=42543>) yn y fersiwn Saesneg yn cyfateb i'r Gymraeg:

Awgrym i ystyried codi dau dŷ yn hytrach na thri, fyddai'n rhyddhau lle parcio
It was suggested that two ~~three~~ dwellings be erected instead of three ~~two~~, which would release parking spaces

5. CAIS AM ORCHYMYN DAN DDEDDF RHEOLI TRAFFIG Y FFYRDD 1984

Cymuned: Llanberis a Nant Peris   Ward: Llanberis

Bwriad: Gorchymyn Cyngor Gwynedd (amryw ffyrdd Sirol, Ardal Arfon) (Cyfyngiad cyflymder 30 M.Y.A.) 2023

a) Adroddwyd bod Gorchymyn Ffyrdd Cyfyngedig (Terfyn Cyflymder 20mya) (Cymru) 2022 wedi ei wneud gan Weinidogion Cymru ar 13 Gorffennaf 2022 yn dilyn penderfyniad Senedd Cymru. Cyn 17 Medi 2023, dylai awdurdodau lleol ystyried pa ffyrdd cyfyngedig a ddylai aros yn 30mya. I'r perwyl hynny, roedd y Cyngor wedi cyflwyno gorchymyn 30mya ar gyfer ardaloedd Arfon, Dwyfor a Meirionnydd gyda gorchymyn ardal Arfon yn cynnwys bwriad i gadw'r cyfyngiad cyflymder yn 30mya ar 37 rhan o ffyrdd yr ardal.

Ymgynghorwyd ar y Cynllun 20mya arfaethedig gyda rhanddeiliaid ym mis Rhagfyr 2022 fel rhan o'r broses cyn ymgynghori lle derbyniwyd sylwadau a chyflwynwyd newidiadau i'r cynlluniau. Ymgynghorwyd ymhellach gyda rhanddeiliaid a'r cyhoedd gyda'r cynlluniau diwygiedig yn Ebrill 2023. Yn mis Gorffennaf 2023, fel rhan o'r broses ymgynghori statudol, derbyniwyd e-bost yn nodi gwrthwynebiad i'r gorchymyn i ddwy ran o Ffordd Dosbarth 1 A4086 gan Cyngor Cymuned Llanberis (er nad oedd rhesymau dros y gwrthwynebiadau wedi eu cyflwyno).

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau, nodwyd bod y Swyddogion o'r farn y dylai rhannau hyn o'r ffordd aros yn 30mya oherwydd bod y ffordd yn ffordd Dosbarth cyntaf, bod y nifer o dai ar ymyl y ffordd yn llai na 20 adeilad/km a bod tai sydd heb ffordd mynediad preifat o'r ffordd fawr ar un ochr i'r ffordd yn unig ac effaith ar wasanaethau brys. Ategwyd bod y ffyrdd dan sylw yn 30mya ar hyn o bryd ac felly nid yw'r gorchymyn yn cynnig unrhyw newid i'r sefyllfa bresennol ar y ffordd. Er bod swyddogion yn llwyr ddeall dymuniadau Cyngor Cymuned Llanberis, nid yw'r dymuniadau hynny'n cyd-fynd â chanllawiau y mae Llywodraeth Cymru wedi'u gosod. Er hynny, bydd yr Uned Draffig yn parhau i fonitro traffig ar y rhannau yma o'r ffordd gyda'r bwriad o adolygu'r penderfyniad ymhen 6 mis.

Ategwyd bod gofynion Deddf Cydraddoldeb 2010 a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 wedi eu hystyried wrth asesu'r bwriad.

b) Cynigwyd ac eiliwyd cymeradwyo'r eithriadau

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan Aelod:

- Byr iawn yw rhannau yma o'r ffyrdd felly cadw i 20mya er diogelwch

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gosod darn byr o 30mya ar Ffordd Pentre' Castell cyn gostwng ymhellach i 20mya, nodwyd bod yr Uned Draffig wedi ystyried bod mynd i lawr o 60mya i 20mya yn ormod o gam ac felly bod 'byffer' byr o 30mya wedi ei osod er mwyn gostwng cyflymdra yn raddol.

PENDERFYNWYD:

Cymeradwyo cadw cyfyngiad cyflymder yn 30mya ar ddarn o'r ger Pendre Castell ar y A4086 a chadw cyfyngiadau cyflymder yn 30mya ar y A4086 rhwng maes parcio a theithio Nant Peris a Pont Gwastadnant

6. 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 polisïau

PENDERFYNWYD

6.1 CAIS RHIF C21/1220/42/LL Morlais Lôn Penrallt, Nefyn, Pwllheli

Dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le ynghyd a gwaith i sefydlogi clogwyni

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 05-09-23

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio fod y cais wedi ei drafod eisoes mewn cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd Gorffennaf 17eg 2023. Penderfynwyd gohirio'r penderfyniad ar y pryd er mwyn cynnal ymweliad safle fel bod modd i'r Aelodau gael cyfle i weld y safle yng nghyd-destun ei leoliad.

Nodwyd mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le ynghyd a gwaith i sefydlogi clogwyni arfordirol. Yn allanol, byddai'r tŷ newydd yn cynnwys to crib o orffeniad zinc tywyll a gorffeniadau'r waliau allanol yn gyfuniad o fyrddau coed ar y llawr uchaf a charreg naturiol ar y lloriau is. Nodwyd bod y safle a'r adeilad presennol wedi ei leoli wrth droed clogwyn Traeth Nefyn a'r clogwyni wedi eu dynodi fel Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA) Clogwyni Pen Llŷn a hefyd yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDDGA) Porthdinllaen i Borth Pistyll. Ategwyd bod y safle y tu allan i ffin ddatblygu gyfredol Nefyn gyda mynediad at y safle ar hyd y traeth yn ogystal â llwybr cyhoeddus sydd yn arwain i lawr o ben y clogwyn heibio'r safle ac ymlaen at y traeth islaw.

Eglurwyd bod y safle presennol yn cynnwys tŷ sydd yn dyddio'n ôl i ddiwedd yr 1960'au/dechrau'r 1970'au ac o ffurf sydd yn cynnwys toeau gwastad ac yn cyfleu edrychiadau o'r cyfnod. Mae'r safle a'r ardal ehangach oddi mewn dynodiad Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli a thu allan i barth llifogydd cyfagos sydd yn berthnasol i'r traeth yn unig. Nodwyd bod elfennau o'r cynnig wedi ei diwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol o ganlyniad i sylwadau a dderbyniwyd oedd yn cynnwys gorffeniadau allanol yr adeilad yn dilyn sylw gan yr Uned AHNE (er nad yw'r safle o fewn yr AHNE, ystyriwyd y rhain fel sylwadau cyffredinol).

Ategwyd, yn wreiddiol, bod rhan o'r cynnig yn golygu gwyro'r llwybr cyhoeddus presennol sydd yn rhedeg heibio'r safle a'i ail leoli i fod ymhellach o'r adeilad. Yn dilyn trafodaethau ynghyd a derbyn sylwadau ar y cynnig gan Uned Hawliau Tramwy'r Cyngor, Cyngor Tref Nefyn ac aelodau'r cyhoedd, penderfynwyd bod y cynnig yn rhy ddadleuol ac felly'r llwybr yn aros fel y mae. Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan yr Aelod Lleol am y rhesymau ei fod yn orddatblygiad o'r safle, y byddai'n creu ansefydlogrwydd i'r clogwyni ac effaith andwyol ar yr ardal.

Yng nghyd-destun polisïau perthnasol, cyfeiriwyd at ofynion polisi PS 5 sy'n nodi y dylid rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu ailddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo hynny'n bosib. Yn yr achos yma, mae tŷ presennol yn bodoli a'r safle eisoes wedi ei ddatblygu ac felly mae'r bwriad yn bodloni gofynion cyffredinol polisi PS 5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y

Cyd Gwynedd a Môn (CDLl). Ategwyd bod Polisi TAI 13 y CDLl yn ymwneud yn benodol ag ail-adeiladu tai ac yn gosod cyfres o feini prawf mae'n rhaid cydymffurfio â nhw (lle bo'n briodol) er mwyn caniatáu cynlluniau o'r fath.

Nodwyd bod y cais yn amlwg wedi golygu cryn graffu arno oherwydd nifer o ystyriaethau arbenigol na fyddai yn arferol i'w canfod i'r un graddau o leiaf, gyda mwyafrif ceisiadau Cynllunio i ddymchwel ac ail gosi tai preswyl. Adroddwyd bod cwmnïau a/neu unigolion cymwys wedi asesu'r wybodaeth i law ac wedi datgan eu barn ac y byddai canfyddiadau ac argymhellion yr adroddiadau arbenigol yn cael eu cynnwys fel amodau ffurfiol fel bod rhaid cynnal y datblygiad yn llwyr unol a'r mesurau a argymhellwyd. Drwy sicrhau hyn, byddai'r datblygiad yn cael ei gynnal yn llwyr gyda'r cydsyniad cyffredinol a gytunwyd. Pe byddai'r sefyllfa yn newid o ran diwygio'r cynnig mewn ymateb i sefyllfa a godir, yna bydd rhaid ymateb i unrhyw sefyllfa o'r newydd.

Mewn ymateb i rai o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn mynegi pryder y byddai caniatáu yn gosod cynsail beryglus, nodwyd bod hawl cyfreithiol cael tŷ ar y safle ac y byddai hawl i'w addasu heb ganiatâdau cynllunio. Nodwyd bod maint a swmp y tŷ yn cyd-fynd a'r tŷ presennol, ond bod bwriad cael to crib yn hytrach na tho fflat.

I bwrpas y cais, nodwyd bod y wybodaeth arbenigol wedi ei asesu a'i ganfod yn dderbyniol. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Yn diolch i'r Aelodau hynny fu'n ymweld â'r safle
- Bod y lleoliad o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli ac yn ymylu ar safleoedd arwyddocaol Ardaloedd Cadwraeth Arbennig (ACA) a Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA)
- Nad yw'r adeilad sydd yn cael ei gynnig yn welliant i'r un sydd yn bodoli. Mater o farn yw bod dyluniad y bwriad yn welliant
- Bod nifer helaeth o drigolion lleol wedi gwrthwynebu
- Bod y cais gwreiddiol wedi amlygu symud y llwybr - croesawu bod cyfeiriad y llwybr yn aros fel y mae - angen amod yn gwarantu defnydd y llwybr i bysgotwyr a'r cyhoedd
- Os caniatáu, angen sicrhau bod y llwybr i'r traeth yn cael ei warchod yn ystod y cyfnod adeiladu ac yn aros yn agored i bysgotwyr a cherddwyr

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Yn diolch am y cyfle i ymweld â'r safle
- Bod y cynnig yn welliant i'r hyn sydd yn bodoli
- Nad yw'r safle presennol yn ymddangos fel tŷ
- Bod yr adeilad presennol yn ddi-lun, yn ddi-raen ac yn ddi-chwaeth o gymharu â bythynnod traddodiadol yr ardal
- Nad yw lliwiau du a llwyd yn cydweddu'r ardal - yn lliwiau tywyll
- Bydd cwyno mewn amser, pam caniatáu'r bwriad, fel sydd i'r adeilad presennol!
- Bydd yr adeilad i'w weld fel rhan o'r olygfa eiconig a geir wrth yrru i lawr o Pistyll tuag at Nefyn
- Nad yw'r cynnig yn welliant

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â ‘dad-risgio’ a beth mae hyn yn ei olygu yng nghyd-destun sefydlogrwydd y clogwyni, nodwyd mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw sicrhau bod y tir yn addas ar gyfer y datblygiad mewn golwg, ac wrth fabwysiadu dull dadrisgio ar lefel y cynllun bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn gosod amodau ar gyfer mynd i’r afael â risgiau. Ategwyd bod pryderon am ansefydlogrwydd y clogwyni wedi eu trafod a bod y dystiolaeth arbenigol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd wedi ei wirio gan arbenigwr peirianyddol gan nodi fod yr adroddiad arbenigol wedi ei gwblhau gan unigolion cymwys a phrofiadol sydd yn amlwg yn fodlon gyda chanfyddiadau’r adroddiad fel y mae.

O ystyried yr asesiadau a wnaed, barn arbenigol a roddwyd a’r diffyg gwybodaeth neu wybodaeth dechnegol ac arbenigol i wrthddweud trwy brofi yn ddiamheuol fod y cynllun a’r mesurau a wneir yn anaddas, rhaid derbyn fod y cynllun adeiladu a’r mesurau lliniaru a gynigiwyd yn briodol i amddiffyn y bwriad. Cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw sicrhau bod yr adeilad yn cael ei weithredu yn unol â'r cynlluniau.

Mewn ymateb i sylwadau yn ymwneud â gorffeniadau a deunyddiau, nododd yr Uwch Swyddog Cynllunio bod modd gosod amodau i reoli hyn. Ategodd mai awgrymiadau yn unig sydd yn y darluniau, ond gellid cytuno ar adnoddau gwahanol megis carreg, coed, llechi. Nododd ei fod yn ffyddiog y gellid cytuno ar y gorffeniad fel nad oes ardrawiad a bod yr adeilad yn ymdoddi yn well i’r cefndir.

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gosod amod i sicrhau diogelwch defnyddwyr y llwybr cyhoeddus yn ystod y cyfnod adeiladu , nodwyd bod gwarchod y cyhoedd yn amod sylfaenol i’r bwriad ynghyd a chais am gynllun rheoli adeiladu.

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. **Amser**
2. **Yn unol â chynlluniau**
3. **Deunyddiau**
4. **Cynllun Rheoli Adeiladu**
5. **Materion Bioamrywiaeth**
6. **Materion yn ymwneud a’r clogwyn**
7. **Gwarchod y llwybr cyhoeddus**
8. **Tynnu hawliau PD**

6.2 Cais Rhif C23/0432/11/LL Helipad, Ysbyty Gwynedd, Penrhosgarnedd, Bangor. LL57 2PW

Cael gwared ar y pad glanio hofrennydd presennol ac adeiladu dwy lanfa newydd i gefnogi'r yr Ysbyty presennol. Bydd y gwaith yn cynnwys ailraddio'r dirwedd feddal i gynnwys ffordd fynediad newydd, padiau glanio yn cynnwys yr holl ddraenio dŵr wyneb, marciau a rhwystrau glanio wedi'u goleuo, ffensys diogel newydd a llociau i gynnal yr hofrenyddion.

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer creu cyfleuster glanio newydd ar gyfer hofrenyddion ger Ysbyty Gwynedd ym Mangor. Byddai’r gwaith yn cynnwys;

- cael gwared ar y pad glanio hofrennydd presennol
- creu dwy lanfa newydd trwy:

- ailraddio'r dirwedd gan greu dau arglawdd gyda llain wastad siâp cylch y tu cefn iddynt
- gosod lleiniau caled ar gyfer padiau glanio
- gwaith draenio dŵr wyneb
- gosod rhwystrau glanio newydd wedi’u goleuo
- codi ffensys diogelwch
- creu llociau i gynnal yr hofrenyddion
- gwaith peirianyddol cysylltiedig.

Eglurwyd bod y llain glanio wedi ei leoli oddeutu 150m i’r dwyrain o’r ysbyty, ar lain o dir llethrog mewn safle dyrchafedig uwchben y ddinas, sydd, yn ôl yr Awdurdod Hedfan Sifil, yn cynnig llwybrau hedfan da i mewn ac allan o dir yr ysbyty. Saif yr ysbyty ar gyrion deheuol Canolfan Isranbarthol Bangor ym maes dref Penrhosgarnedd. Mae’r safle hefyd yn rhannol o fewn parth clustogi Heneb Gofrestredig Crug Goetre Uchaf.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, ystyriwyd fod y cynllun ar gyfer gwella gwasanaeth hanfodol a gynigir ar gyfer cymunedau Gwynedd yn cwrdd gyda meini prawf maen Prawf 1 Polisi ISA 2 y CDLl ac felly bod egwyddor y cais yn dderbyniol.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol, nodwyd y byddai’r datblygiad hwn mewn lleoliad cuddiedig o’r rhan fwyaf o welfannau cyfagos. Mae llwybr cyhoeddus Rhif 39 Cymuned Bangor yn rhedeg heibio ffin ogleddol y safle ond mae gwrych aeddfed rhwng y llwybr hwn a’r safle. Mae'r rhan fwyaf o'r golygfeydd o’r safle o bell ac yng nghyd-destun y safle datblygedig presennol a’r ysbyty gerllaw. Wrth ystyried y tirlun lleol a’r coed a gwrychoedd presennol sy’n amgylchynu’r safle, ni fydd newid arwyddocaol i olwg y safle fel y’i gwelir o’r tu allan.

Nodwyd bod potensial y bydd sŵn ac ymyrraeth ddeillio o gyfleuster o’r math yma ond nid yw’n debygol o fod yn arwyddocaol waeth na’r hyn sydd eisoes yn digwydd. Ni fydd cynnydd arwyddocaol yn nefnydd y safle, ond yn hytrach defnydd mwy effeithlon gyda’r drafnidiaeth sydd angen defnyddio’r lleiniau glanio, yn enwedig mewn achos argyfwng pan fydd mwy nag un hofrennydd angen glanio mewn cyfnod byr o amser.

Amlygwyd bod y safle oddeutu 200m o’r tai preswyl agosaf ac ni ystyriwyd y bydd niwed ychwanegol arwyddocaol i fwynderau preswylwyr lleol yn deillio o'r datblygiad ac felly'r cynnig yn dderbyniol dan ofynion polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, nodwyd bod asesiad ecolegol o’r safle wedi ei gyflwyno oedd yn dod i’r casgliad nad oes diddordeb bioamrywiaeth arbennig i’r safle ei hun er bod y ffiniau o arwyddocâd ar gyfer bywyd gwyllt yn bwysig yn weledol. Roedd yr adroddiad yn argymell diogelu nodweddion bioamrywiaeth drwy lunio Cynllun Rheolaeth Adeiladu Gadwraethol a Chynllun Rheolaeth Bioamrywiaeth ar gyfer y safle.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLl a bod y datblygiad a gynhigir yn briodol ar gyfer y safle ac y byddai’n helpu i wireddu’r amcan o bwysigrwydd strategol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelodau Lleol y sylwadau canlynol;
Cyng Gareth A Roberts
- Bod y bwriad o bwysigrwydd hanfodol i’r Gwasanaeth
- Bod y ddarpariaeth bresennol yn annigonol
- Yn cefnogi’r cais

Cyng Menna Baines (nid oedd yn bresennol yn y cyfarfod, ond roedd wedi anfon neges ar e-bost)

- ‘Dim gwrthwynebiad i’r bwriad – yn ei weld yn ddatblygiad angenrheidiol’

c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatau y cais

PENDERFYNWYD

Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau'n ymwneud â'r materion canlynol:

1. **Amser (5 mlynedd)**
2. **Yn unol â’r cynlluniau**
3. **Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad a Datganiad Dull Coedyddiaeth a’r Gwerthusiad Ecolegol**
4. **Amod Dŵr Cymru er amddiffyn y system garthffosiaeth**

Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Cyfoeth Naturiol Cymru
3. Uned Draenio Tir

6.3 CAIS RHIF C22/1169/15/LL Llyfrgell Llanberis Ffordd Capel Coch, Llanberis

Dymchwel yr hen lyfrgell ac adeiladu tri thŷ fforddiadwy canolradd newydd.

Roedd rhai o’r Aelodau wedi ymweld â’r safle 05-09-23

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio fod y cais wedi ei drafod eisoes mewn cyfarfod o’r pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd Gorffennaf 17eg 2023. Penderfynwyd gohirio’r penderfyniad ar y pryd er mwyn cynnal ymweliad safle fel bod modd i’r Aelodau gael cyfle i weld y safle yng nghyd-destun ei leoliad.

Adroddwyd mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel cyn llyfrgell Llanberis a chodi tri annedd fforddiadwy “canolradd” (dau dŷ pâr gyda dwy lofft ac un cartref ar wahân gyda thair llofft) yn ei le. Caewyd y llyfrgell yn 2017 ac mae'r safle, sydd o fewn ardal breswyl Canolfan Gwasanaeth Lleol Llanberis fel y'i diffinnir yn y CDLl wedi bod yn segur ers hynny. Gwasanaethir y safle gan Ffordd Capel Coch, sydd hefyd yn gwasanaethu Ysgol Gynradd Dolbadarn. Cyfeiriwyd at y bont droed dros Afon Coch sydd tua chefn y safle sy’n cysylltu gyda Stad Glanrafon - dros y blynyddoedd diwethaf cwblhawyd gwaith lliniaru yn erbyn llifogydd i lannau’r afon yn sgil llifogydd sylweddol yn 2012.

Cyflwynwyd y datblygiad gan Cyngor Gwynedd fel rhan o gynllun “Tŷ Gwynedd”. Byddai’r tai yn cael eu cynnig i’w prynu neu rentu am bris sy’n fforddiadwy i bobl leol.

Tynnwyd sylw at y nifer o wrthwynebiadau i’r cynllun oherwydd bod problemau parcio eisoes yn bodoli ar Ffordd Capel Coch sy’n achosi drwg deimlad ymysg trigolion gyda phryder y byddai creu tri thŷ yn y lleoliad yn gwaethygu’r sefyllfa. Yn ogystal mae pryderon ynghylch y perygl i ddefnyddwyr y stryd, gan gynnwys plant sy’n mynychu’r ysgol gyfagos, o’r cynnydd mewn trafnidiaeth.

Er gwaetha’r pryderon, nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad mewn egwyddor er iddynt nodi na fyddent yn gefnogol o greu mannau parcio ar y stryd. Amlygwyd bod gofod parcio preifat ar gyfer pob eiddo newydd yn y cynlluniau ac y

byddai lle ar gyfer tri char barcio ar y ffordd o flaen y datblygiad yn parhau i fod mewn lle. Ategwyd bod y safle, tan yn ddiweddar, wedi bod yn llyfrgell gyhoeddus yn denu trafnidiaeth ynddo'i hun. O ganlyniad, ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad ynddo'i hun yn gwaethygu'r sefyllfa barcio ar y stryd o'i gymharu â'r hyn a fyddai'n gallu digwydd dan ddefnydd cyfreithlon presennol y safle. Yn yr un modd, ni ystyriwyd y byddai'r drafnidiaeth a achosir gan dri thŷ yn achosi perygl uwch i ddefnyddwyr y stryd na'r hyn a ddefnyddiwyd yn flaenorol gan y llyfrgell.

Yng nghyd-destun pryderon llifogydd cyflwynwyd Asesiad Canlyniad Llifogydd (ACLl) gyda'r cais mewn ymateb i sylwadau cychwynnol Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC). Nodwyd bod canfyddiadau'r Asesiad Canlyniad Llifogydd a'r broses modelu a ddilynwyd yn cadarnhau y byddai'r datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion y NCT 15 cyfredol, yn benodol y meini prawf a osodir gan Atodiad 1 y NCT. Yn ogystal roedd yr ACLl yn cynnig cyfres o fesurau lliniaru er gwella gwytnwch y datblygiad rhag llifogydd. O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y gallu i reoli risg llifogydd i ddeiliaid y tai arfaethedig ac na fyddai'n achosi perygl ychwanegol mewn mannau eraill. Ystyriwyd, felly, fod y cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisïau PS 5 a PS6 a chynnwys y ddogfen gyfredol NCT 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).

Yng nghyd-destun y wybodaeth arbenigol a chyflwynwyd ynglŷn â'r perygl llifogydd, derbyniwyd na fydd y datblygiad hwn yn gwaethygu'r sefyllfa o safbwynt materion cynllunio materol o'i gymharu â'r hyn a ellid digwydd dan ddefnydd cynllunio cyfreithiol presennol y safle. Ystyriwyd y gall gynnig cyfle i wella gwytnwch y safle i berygl llifogydd a chyflwyno gwelliannau o safbwynt materion megis mwynderau gweledol a bioamrywiaeth. Nodwyd bod y bwriad yn cynnig cyfle i greu tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol ar safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu; yn gynllun derbyniol ar sail egwyddor yn cydymffurfio â gofynion polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

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

- Bod yr ymweliad safle wedi bod yn fuddiol
- Bod defnydd blaenorol yr adeilad fel llyfrgell wedi creu mwy o broblemau traffig
- Croesawu tai fforddiadwy

- Nad oedd dyluniad y bwriad yn adlewyrchu cyswllt diwydiannol yr ardal – pam na fyddai Cyngor Gwynedd yn dewis dyluniad mwy traddodiadol fyddai'n gweddu'r tai teras?

PENDERFYNWYD Caniatáu gydag amodau :

1. **Rhaid dechrau'r datblygiad o fewn 5 mlynedd**
2. **Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd**
3. **Amod er sicrhau bod y tai yn aros yn fforddiadwy yn barhaol**
4. **Llechi to**
5. **Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol**
6. **Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Perygl Llifogydd**
7. **Amod Dŵr Cymru**
8. **Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r datblygiad**

Nodyn: Dŵr Cymru
Draeniad cynaliadwy

6.4 CAIS RHIF C23/0293/42/LL AROSFA, EDERN, PWLLHELI, LL53 8YU

Cais llawn i ddymchwel strwythurau presennol a chodi tŷ newydd gyda gwaith cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd i ddymchwel strwythurau presennol ac adeiladu tŷ annedd deulawr newydd ar wahân gyda gwaith cysylltiol. Bydd balconi allanol i'w gynnwys ar ran o lawr cyntaf edrychiad de ddwyrain y tŷ sef yr edrychiad fyddai'n edrych i ffwrdd o unrhyw eiddo cyfagos. Saif y safle oddi fewn i'r ffin ddatblygu ac oddi fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn a Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae'r cais wedi ei ddiwygio ddwywaith o'i gyflwyniad gwreiddiol mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd ac yn dilyn trafodaethau gyda swyddogion.

Cyflwynwyd y cais i'r pwyllgor Cynllunio am benderfyniad ar gais yr aelod lleol oherwydd pryder am faint y tŷ arfaethedig ynghyd a'i agosatrwydd at dai eraill.

Eglurwyd bod y safle dan sylw wedi ei ddatblygu yn barod ac felly yn cael ei ystyried fel tir llwyd ac wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Edern. Mae'r bwriad felly yn bodloni gofynion cyffredinol polisïau PS 5, PCYFF 1 a PS17 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn **(**CDLl).

Mae gofynion polisi TAI 15 yn nodi fod rhaid sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Yn ddibynnol ar raddfa datblygiadau, disgwylir cyfraniad tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy yn unol â throthwy a adnabyddir ar gyfer aneddleoedd y Sir. Yn achos pentref Edern, sydd wedi ei adnabod fel pentref gwledig/arfordirol/lleol, y trothwy yw 2 neu fwy o unedau. Gan fod y bwriad hwn yn cynnig darparu 1 tŷ o'r newydd yn unig nid yw'n cwrdd â'r trothwy yma ar gyfer ystyried darpariaeth fforddiadwy.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol nodwyd, yn bresennol bod y safle yn cynnwys siediau diwydiannol o fath sydd yn eithaf syml eu dyluniad sy'n eistedd yn ddisylw o fewn y llain. Cydnabuwyd y byddai'r tŷ arfaethedig yn fwy o ran maint na'r adeiladau presennol ond mewn ymateb i bryderon a amlygwyd, bod yr adeilad wedi ei ddiwygio o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol. Mae'r tŷ newydd wedi ei leoli o fewn rhan y safle sydd o fewn y ffin ddatblygu, ac er bod hyn yn golygu ei fod yn agosach i ffin ogleddol y safle nac y byddai petai wedi ei wthio ymhellach i mewn i'r safle, ni ystyrir fod ei leoliad o fewn y safle yn afresymol. Mae uchder crib to'r sied uchaf bresennol yn 3.3m a byddai uchder crib y to arfaethedig yn 5.8m.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl nodwyd bod y safle wedi ei amgylchynu, i gyfeiriad y de-orllewin, gogledd a'r gogledd-orllewin gan dai annedd gyda thiroedd agored yn ymestyn heibio ffin deheuol/de-ddwyreiniol y safle. Mae elfennau o or-edrych eisoes yn bodoli oherwydd lleoliad yr adeiladau presennol. Mae tyfiant o goed/perthi o fewn yr ardd a gerddi cyfagos sydd yn lleihau rhywfaint ar yr effaith. Credir fod ymgais gwirioneddol wedi ei wneud i leihau'r effaith o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol ac fe welir fod y diwygiadau yn ymateb i'r pryderon a amlygwyd gan swyddogion cynllunio. Credir fod y lleihad yn uchder to un rhan o'r adeilad, yn cyfrannu at y gwelliant a bod y newidiadau eraill sef lleihau'r balconi allanol a newid i rai ffenestri yn gwella'r cynnig o ran effaith ar gymdogion.

O ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol;

- Ei fod wedi ei eni a'i fagu yn Edern ac yn byw yn Gorwel, Lôn Groesffordd.
- Gan na fu unrhyw ymgynghori gyda chymdogion cyn cyflwyno cais, ei fod wedi gofyn barn tri ar ddeg o'r cymdogion agosaf gyda chopi wedi ei gyflwyno i'r pwyllgor.
- Prif resymau dros wrthwynebu oedd; effaith negyddol y tŷ ar harddwch ag edrychiad y pentref, effaith gôr-gysgodi a cholli preifatrwydd drwy or edrych dros gefn y tai.
- Bydd y tŷ yn cael effaith negyddol ar fwynderau trigolion cyfagos drwy or-gysgodi a cholli preifatrwydd drwy or-edrych ar gefn tai cyfagos
- Bod cymdogion Dol Erw, Yr Hafod a Gorwel gyda hawl i breifatrwydd ar eu hedrychiad cefn - yn credu yn gryf y bydd y tŷ yn amharu'n sylweddol ar eu hawl i fod â disgwyliad rhesymol o breifatrwydd yng nghefn eu tai. Er yn nodi bod gwydr afloyw (obscure) wedi ei ychwanegu i rai ffenestri ar y llawr cyntaf, nid yw hyn yn lleddfu'r boen o golli preifatrwydd
- O lawr gwaelod y tŷ bydd yn bosibl gweld i mewn i ddwy ystafell wely, cegin, ystafell fwyta a dwy ystafell atig Gorwel, ynghyd a'r ardd gefn gyfan.
- Bod lleoliad drws allanol ar edrychiad de-orllewinol nid yn unig yn golygu y bydd trigolion yr annedd yn tarfu ar breifatrwydd trigolion Gorwel, ond y bydd unrhyw un fydd yn ymweld â'r tŷ hefyd yn tarfu ar eu preifatrwydd.
- Nad yw gwydr ffenestri llofft 4 na ffenest y lanfa yn afloyw (obscure), felly does dim ymdrech wedi ei wneud i leihau effaith negyddol ar breifatrwydd Yr Hafod a Dol Erw, tra mae'r ffenestri ar agor na chau - tydi newid y math o wydr ddim yn newid y ffaith y byddem yn cael ein goredrych pan mae'r ffenestri ar agor.
- Pryderon gor-gysgodi wedi eu hamlygu'n barod, siomedig nad oes asesiad effaith cysgod y tŷ wedi ei baratoi. Nid yn unig yn pryderu y bydd y tŷ'n taflu cysgod dros y gerddi, ond oherwydd uchder y tŷ mewn cymhariaeth a Gorwel, Dol Erw a'r Hafod, bydd cysgod yn cael ei daflu dros ffenestri cefn y tai.
- Bydd graddfa, uchder a maint y tŷ yn cael effaith negyddol ar gymeriad, harddwch ac edrychiad y pentref
- Dim ond traws doriad o'r tŷ yn erbyn Dol Erw a Schiehallion sydd wedi ei gyflwyno. Er bod uchder crib y tŷ fymryn yn is na Schiehallion nid dyma'r cymdogion agosaf i'r tŷ.
- Cais wedi ei wneud ar fwy nag un achlysur am draws doriad o'r annedd yn erbyn y tai cyfagos ar Lôn Groesffordd. Siomedig iawn nad oes ymdrech wedi ei wneud i baratoi hyn.
- Yn ychwanegol bydd mwyafrif yn gweld y tŷ o Lôn Groesffordd, y brif ffordd drwy'r pentref.
- Bydd crib y tŷ llawer yn uwch na dros 93% o'i gymdogion agosaf ar Lôn Groesffordd. Heb ddyluniad o'r annedd o fewn cyd-destun y pentref, nid yw'n bosib i gymdogion agos, yr adran gynllunio na Chynghorwyr y Pwyllgor asesu effaith y tŷ ar y pentref a'r strydlun presennol.
- Nodir fod y cynllun yn dangos coed rhwng y tŷ ac yr edrychiad o Lôn Groesffordd. Nid yw hyn y lleihau effaith negyddol y tŷ, oherwydd am hanner y flwyddyn bydd y coed heb ddail. Nid coed bythol wyrdd yw'r rhain.

- Os byddai edrychiad o’r tŷ o fewn cyd-destun Lôn Groesffordd yn ffafriol i’r cais, pam dim ei gynnwys?
- Yn annog y Pwyllgor i gefnogi cymdogion i geisio asesiad gwir o effaith y tŷ ar harddwch ac edrychiad y pentref a phreifatrwydd cymdogion agos.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;

- Ei fod yn enedigol o Edern, ac wedi ei fagu yno gyda’i deulu. Wedi mynychu Ysgol Edern ac Ysgol Uwchradd Botwnnog ac wedi byw yn Edern ar hyd ei oes. Ei blant hefyd wedi mynychu Ysgol Edern ac Ysgol Uwchradd Botwnnog
- Yn ddyn busnes lleol sydd yn cyflogi pymtheg o bobl leol ac yn cydweithio gydag amryw o fusnesau eraill lleol, ac yn sicrhau bod y Gymraeg yn gyntaf trwy’r cwmni.
- Yn weithgar yn y pentref - yn gadeirydd pwyllgor Cae Chwarae Edern.
- Ef a’i deulu yn awyddus i aros yn eu cynefin genedigol ac eisiau adeiladu un tŷ yn unig er mwyn cael cartref ac eisiau magu teulu yma.
- Bod ganddynt fantais o fod a thir o fewn ffin datblygu’r pentref. Yn teimlo’n gryf iawn dros aros yn ei gynefin oherwydd bod ei rieni o fewn cyrraedd wrth iddynt fynd yn hŷn.
- Ei fod yn ymwybodol o’r pryderon a’r cwynion sydd wedi eu cyflwyno ac wedi gwneud ymgais i ymateb yn bositif i’r sylwadau drwy ail ddylunio’r cynlluniau
- Nad oedd eisio achosi ffrae – bod y safle o fewn y ffin datblygu a’i fod yn ceisio dylunio cartref na fyddai yn tarfu ar eraill
- Bod preifatrwydd yn bwysig i bawb.

d) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;

- Bod canran o drigolion Edern yn frwd o blaid y cais ond bod anniddigrwydd ymysg eraill gyda deiseb wedi ei chasglu oherwydd bod y bwriad yn effeithio ar breifatrwydd cymdogion agos a maint y bwriad
- Bod addasiadau i’r cynlluniau wedi eu croesawu
- Ei fod o blaid angen yr ymgeisydd i gael tŷ newydd yn Edern, yn ei bentref genedigol, ond bod angen bod yn deg ac ystyried barn a sylwadau preswylwyr gerllaw
- “Credir fod y datblygiad yn ei ffurf ddiwygiedig bellach yn dderbyniol o ran ei effaith ar amwynderau trigolion cyfagos” - a fyddai’r swyddog yn datgan hyn os yn byw gerllaw? …dan gysgod tŷ mor amlwg fyddai’n creu effaith niweidiol ar breifatrwydd cymdogion?
- Os ystyried caniatau y cais, cynnig amod i ‘symud’ y tŷ rhyw fymryn i’r de - byddai hyn yn golygu bod 95% o fewn y ffin a'r gweddill ychydig ar y ffin. Gweld dim rheswm dros y posibilrwydd o wneud hyn
- Byddai hyn yn gyfaddawd i dawelu pryderon ‘real’ ac yn deg i bawb.

Cynigiwyd ac eiliwyd cynnal ymweliad safle

PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn cynnal ymweliad safle

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:20

CADEIRYDD

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C23/0541/11/MG**
Dyddiad Cofrestru:	**10/07/2023**
Math y Cais:	**Materion a Gadwyd yn ol**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Dewi, Bangor**
Bwriad:	**Materion a gadwyd yn ôl yn sgil derbyn caniatâd cynllunio amlinellol C18/0365/11/AM ar gyfer 9 tŷ newydd gyda modurdai integredig gan gynnwys manylion gosodiad, graddfa, ymddangosiad, mynediad a thirlunio.**
Lleoliad:	**Maes Berea, Bangor, LL57 4TQ**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 9 tŷ tri llawr gyda modurdai integredig mewn ardal anheddol o Ganolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn. Fe roddwyd caniatâd i ddatblygu'r safle hwn yn wreiddiol yn 2018 (caniatâd C18/0365/11/AM) ac roedd y materion a gadwyd yn ôl, ac sy'n destun y cais hwn, yn cynnwys tirlunio, ymddangosiad, mynediad, cynllun a maint. Er hynny, fe gyflwynwyd cynlluniau mynegol gyda'r cais gwreiddiol a oedd yn cynnig peth gwybodaeth am faint, gosodiad ag edrychiadau tebygol y datblygiad arfaethedig.

1.2 Mae'r datblygiad yn cynnwys 9 tŷ i'w codi ar ffurf 3 rhes o 3, pob tŷ yn dri llawr gyda 3 llofft ag ystafell ymolchi ar yr ail lawr, gofod byw ar y llawr cyntaf a modurdy, stydi a thoiled ar y llawr daear. Mae cytundeb 106 mewn lle er sicrhau bydd 7 uned ar gyfer y farchnad agored a 2 yn dai fforddiadwy. Bwriedir lleoli dau lecyn parcio o flaen y tai gyda gerddi tua'r cefn ac mae ffurf, maint a gwneuthuriad y tai a gynhigir yn adlewyrchu gwneuthuriad tai eraill gerllaw.

1.3 Mae safle'r cais yma wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu dinas Bangor ond heb ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Mae'n safle llethrog gyda'r tir yn codi o'r blaen, sydd yn ochri a'r ffordd fynediad bresennol tuag at stad Maes Berea, stad dai sefydledig sy'n cynnwys oddeutu 55 o dai ac sy'n gymysgedd o dai deulawr a thri llawr. Yn ochri gyda ffin gogledd orllewin y safle ar dir uwch mae safle Capel Berea Newydd tra bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg gyda ffin ogleddol a dwyreiniol y safle a thai preswyl tu hwnt. Yr ochr arall i'r ffordd fynediad o flaen y safle ar lefel tir sydd dipyn yn is lleolir iard gwasanaethu unedau masnachol sylweddol Canolfan Siopa Dewi Sant.

1.4 Y bwriad yw gorffen waliau'r tai gyda brics a'r toeau gyda llechi er adlewyrchu'r tai eraill gerllaw ac mae amod ar y caniatâd amlinellol i gytuno ar yr union ddeunyddiau cyn dechrau ar y datblygiad.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

PS1: YR IAITH GYMRAEG A’R DIWYLLIANT CYMREIG

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU

TRA 2 : SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C23/0340/11/AC : Cais i ddiwygio amodau 1 a 2 o Ganiatâd Cynllunio C18/0365/11/AM er mwyn ymestyn y cyfnod ar gyfer dechrau'r datblygiad am 2 flynedd ychwanegol. – Cais cyfredol

C18/0365/11/AM: Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi 9 tŷ newydd gyda modurdai integredig - Caniatawyd yn y Pwyllgor cynllunio 09/07/18 a rhyddhau’r dyfarniad cynllunio pan arwyddwyd y cytundeb 106 ar y 16/07/2020

C08A/0261/11/AM – Codi 9 tŷ – Caniatawyd 12/06/08

C08A/0180/11/AM - newid amod 1 o ganiatâd Cynllunio C03A/0175/11/AM i ganiatáu ymestyn y cyfnod o ddechrau ar y datblygiad o 2 Hydref 2008 i 2 Hydref 2011 - Caniatawyd 06/05/08

C03A/0175/11/AM – Codi meithrinfa newydd – Caniatawyd 02/10/03

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Trafnidiaeth:	Mae'r trefniant yn dderbyniol ac yn darparu'r niferoedd parcio gofynnol. Wedi gofyn am gadarnhad o raddiant y fynedfa rhwng y briffordd a'r mannau parcio
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor ond yn pwysleisio pwysigrwydd cydymffurfio gydag amod 11 o’r caniatâd amlinellol sy’n gofyn i gyflwyno cynllun draenio cyn dechrau’r datblygiad.

Gwasanaeth Bwrdeistrefol:	Heb eu derbyn.
Uned Bioamrywiaeth :	Heb eu derbyn
Gwarchod y Cyhoedd :	Gofyn am amod i reoli oriau adeiladu er amddiffyn mwynderau cymdogion.
Uned Draenio Tir :	Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod yn godi gwrthwynebiadau i'r datblygiad ar sail : • Pryder ynghylch y nifer o geir a fydd yn defnyddio'r safle a'r perygl posibl i ddefnyddwyr y briffordd • Pryder ynghylch rhwystrau i ddefnydd y ffordd yn ystod y cyfnod adeiladu

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu 9 tŷ ar y safle o'r maint a natur a gynhigir yma eisoes wedi ei dderbyn trwy'r caniatâd amlinellol ac felly ni roddir ystyriaeth bellach i'r egwyddor yn yr adroddiad hwn. Nodir byddai dau o'r tai yn fforddiadwy ac yn destun cytundeb 106. Mae'r unedau yma yn parhau i fod yn cydymffurfio a gofynion Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy o ran maint.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.2 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau yn:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Defnyddio deunyddiau priodol

5.3 Mae PCYFF 3 yn ei wneud yn glir y dylid caniatáu datblygiadau newydd dim ond os maent yn rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig y safle. Yn ogystal, fe ddylai datblygiadau ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran y gosodiad, ymddangosiad, graddfa, mas a'r driniaeth o ddrychiadau. Fe ddylid hefyd parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Mae Polisi PCYFF 4 hefyd yn pwysleisio y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas ac y dylid gwrthod cynhigion nad ydynt yn parchu, cadw ac ychwanegu at nodweddion cadarnhaol y safle.

5.4 Yn yr achos hwn, mae'r cynlluniau manwl a gyflwynwyd yn gwbl gyson gyda'r cynlluniau mynegol a gyflwynwyd gyda'r cais amlinellol. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal drefol gymysg gyda thai cyfagos o ddyluniad, cynllun a maint tebyg i'r hyn a gynhigir yma.

5.5 Fe ystyrir fod y bwriad yn dilyn patrwm datblygedig y tai presennol agosaf o fewn stad Maes Berea a bod ymddangosiad, cynllun a maint y tai a'u gerddi yn briodol wrth ystyried eu cyd-destun adeiledig. Fe fyddai'r manylion a gyflwynwyd yn cynnig parhad rhesymegol i'r stad tai presennol, ac mae amod cynllunio ar y caniatâd amlinellol yn sicrhau cytuno manylion lefelau tir cyn cychwyn unrhyw waith, ac felly fe fyddai'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion perthnasol Polisi PCYFF 3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Wrth ystyried lleoliad a gogwydd y tai bwriedig, ni chredir y byddai effaith andwyol sylweddol ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal ar sail materion megis gor-edrych neu golli preifatrwydd ac felly ni ystyrir y bwriad yn groes i ofynion perthnasol Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

5.7 Fe dderbyniwyd ymateb oddi wrth y Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn gofyn gosod amod er rheoli oriau'r gwaith adeiladu ar y safle er mwyn amddiffyn mwynderau cymdogion. Wrth ystyried mai cais materion a gadwyd yn ôl ydi hwn, nid yw'n bosibl gosod amodau ychwanegol ar y datblygiad nad ydynt yn ymwneud a'r materion dan sylw fel rhan o'r cais. O'r herwydd ni chredir y byddai'n ymarferol gosod amod o'r fath ar y caniatâd hwn ond wedi dweud hynny mae rheoliadau mewn lle y tu allan i'r maes cynllunio er mwyn rheoli niwsans cyhoeddus y gellid eu defnyddio os bydd problemau yn codi. Ystyrir ei fod yn briodol yn yr achos yma i osod nodyn ar y caniatâd cynllunio yn amlygu oriau gwaith adeiladu arferol.

Materion Tirlunio

5.8 Fe gyflwynwyd cynllun tirlunio sy'n cynnwys manylion plannu coed, glaswellt, gwrychoedd a thir prysgwydd. Wrth ystyried natur drefol y safle, fe gredir bod y manylion hyn yn dderbyniol fel ffordd o feddalu rhywfaint ar effaith anorfod datblygu'r safle ar fywyd gwyllt ac ar fwynderau gweledol yn unol â gofynion polisi PCYFF 4 y CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.9 Mae'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn cyfleu'r un gosodiad fel y cyflwynwyd a chymeradwywyd ar y cais amlinellol blaenorol. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad mewn egwyddor i'r trefniant yma fodd bynnag maent wedi gofyn am gadarnhad o raddiant y fynedfa i'r mannau parcio. Nodir fod amod cynllunio ar gyfer cytuno lefelau daear a llawr gorffenedig ar y caniatâd cynllunio amlinellol ac felly byddai graddiant y fynedfa i'r mannau parcio yn cael eu cytuno drwy'r amod yma cyn cychwyn datblygiad ar y safle. Ystyrir y byddai'r briodol gosod nodyn ar y caniatâd cynllunio yn amlygu'r angen ar gyfer cynnwys graddiant y fynedfa i'r mannau parcio ar y lefelau dear bwriedig. Ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd â gofynion perthnasol Polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl.

Materion Ieithyddol

5.10 Mae polisi PS 1 yn datgan y bydd gofyn am ddatganiad iaith pan fydd datblygiad arfaethedig yn perthyn i gategorïau penodol. Yn yr achos y cais yma, dim ond asesu tirlunio, ymddangosiad, mynediad, cynllun a maint y bwriad sy’n bosib gan fod y caniatâd cynllunio amlinellol eisoes wedi ei ganiatáu. Ni ystyrir y byddai unrhyw effaith pellach ar yr Iaith o ganlyniad i’r materion tirlunio, ymddangosiad, mynediad, cynllun na maint ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PS1.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod y cynhigion ar gyfer tirlunio, ymddangosiad, mynediad, cynllun a maint ar gyfer y datblygiad hwn yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar gymeriad ac edrychiad yr ardal. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

7. Argymhelliad:

Caniatáu

Nodiadau

1. Oriau gwaith adeiladu
2. Graddfa mynedfa i fannau parcio i’w gytuno o flaen llaw yn unol ac amod 4 o’r caniatâd cynllunio amlinellol

Tud. 23

10/07/23

Mapping contents (c) Crown copyright and database rights 2018 Ordnance Survey 100035207

N

dewis ARCHITECTURE

Syrfewyr Siartredig Adeiladau
Rheolwyr Prosiect
Ymgynghorwyr Pensaernïol
Ymgynghorwyr Adeiladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Project Managers
Architectural Consultants
Historic Building Consultants

Menai House
Holyhead Road
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5UJ

Tel.: (01248) 715006

www.dewis.uk.com
info@dewis.uk.com

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
Measured surveys are subject to site constraints.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. DEWIS architecture should be notified immediately of any disrepancies. Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

Job
New Dwellings - Maes Berea, Bangor, Gwynedd

Client
Wendy Evans

Drawing
Location Plan

Drwg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D647.01		1:1250	ARE
Plot Date	**Size**	**Issue Status**	**Approved by**
19.04.18	A4	Planning	DW

10/07/23
DERBYN - Cyngor Gwynedd

Rev	Description	Date	Dr. by
B.	Affordable dwellings shown	06/07/2018	DW.
C.	Position of affordable dwellings amended	16/12/2019	SWE.

dewis ARCHITECTURE

Ty Menai
Ffordd Caergybi
Llanfairpwll
Ynys Mon
LL61 5UJ

(01248) 715006
(01248) 715012
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syrfewyr Siartredig Adeiladau
Rheolwyr Prosiect
Ymgynghorwyr Pensaernïol
Ymgynghorwyr Adeiladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Project Managers
Architectural Consultants
Historic Building Consultants

Client
Wendy Evans

Project
New Dwellings at Maes Berea, Bangor, Gwynedd.

Drawing
Proposed Block Plan

Dwg No.	Rev.	Scale	Drawn By
D647.02	C.	1:500	RM
Plot Date	**Size**	**Issue Status**	**Approved By**
30.04.18	A3	PLANNING	.

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any disrepancies. Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS.

10/07/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd

Rev	Description	Date	Dr. by

dewis ARCHITECTURE

Menai House
Ffordd Caergybi
Llanfairpwll
Ynys Mon
LL61 5UJ
(01248) 715006
(01248) 715012
info@dewis.uk.com
www.dewis.uk.com

Syrfewyr Siartredig Adeiladau
Rheolwyr Prosiect
Ymgynghorwyr Pensaerniol
Ymgynghorwyr Adeiladau Hanesyddol

Chartered Building Surveyors
Project Managers
Architectural Consultants
Historic Building Consultants

Client
Wendy Evans

Project
New Dwellings at Maes Berea, Bangor, Gwynedd

Drawing
Proposed Plans & Elevations

Drwg. No.	Rev.	Scale	Drawn by
D647.05	.	1:100	RM
Plot Date	**Size**	**Issue Status**	**Approved by**
30.04.18	A2	Planning	.

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any disrepancies. Only figured dimensions are to be worked to.
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

10/07/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd

Schedule - Soft landscape design	
[illegible]	
[illegible]	
Seeding rate	[illegible]
Total area	[illegible]
Imported topsoil depth	300mm

Code	Species	Common name	Percentage
	Grasses		
	[illegible]	Common Bent	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		Total	100%

Trees

Code	Species	Common name	Size	Type	Quantity
T1	[illegible]	Field maple	12-14cm	Rootball	[illegible]
T2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	Rootball	[illegible]
T3	[illegible]	[illegible]	12-14cm	Rootball	[illegible]
				Total	12

Hedges

Code	Species	Common name	Size	Type	Length
H1	Fagus Sylvatica	Beech	[illegible]	[illegible]	15
				Total	15

Shrubs

Imported topsoil depth	[illegible]

Code	Species	Common name	Size	Density	Quantity
S1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
S2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
S3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
				Total	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

MAES BEREA

Maes berea, Bangor, Gwynedd LL57 4TQ

Stiwdio Owens Limited
21 Hill Street
Haverfordwest
Pembrokeshire
SA61 1QQ
hello@stiwdioowens.co.uk
+44 (0)1824 544000 (North Wales)
+44 (0)1437 224008 (Pembrokeshire)

DRAWING NOTES

1. [illegible]
2. [illegible]
3. Do not scale from this drawing.
4. [illegible]
5. [illegible]
6. [illegible]
7. [illegible]
8. [illegible]
9. [illegible]
10. [illegible]
11. [illegible]
12. [illegible]
13. [illegible]
14. [illegible]

KEY

Proposed grass

Proposed shrub

Proposed tree

REVISION	SUMMARY	DESCRIPTION OF REVISION	DETAILS

Stiwdio Owens Landscape Architecture

STATUS

PLANNING

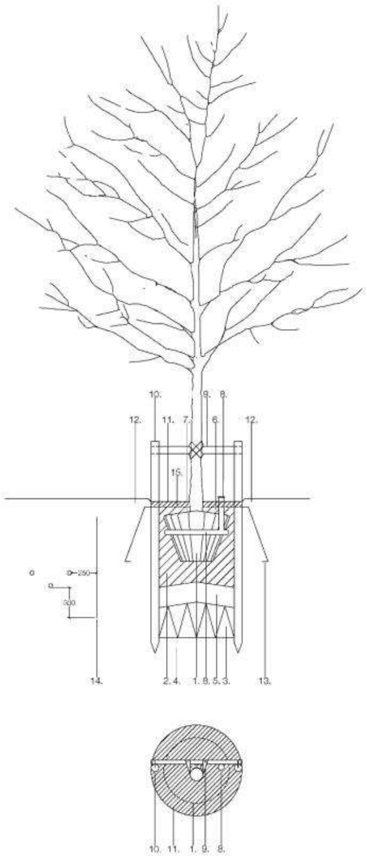
TITLE

SOFT LANDSCAPE DESIGN

DRG. NO	REVISION
725-STO-00-00-DR-L-0001	P00

SCALE	DRAWN	APPROVED	DATE
1:150@A1	GLO	GLO	020723

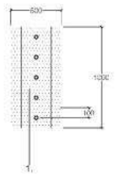
10/07/23
DERBYN - Cyngor Gwynedd



Detail - 0002/01
Type - Tree pit detail
Scale - 1:25

Detail notes

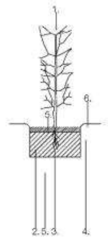
1. Rootball. Container grown trees - ensure root system adequately developed to bind the full container of soil when containers are removed prior to planting. Remove all non-perishable packaging prior to planting.
2. Pit excavated to be not less than 1000mm(W) x 1000mm(D). Where necessary increase dimensions to ensure that the pits are at least 300mm wider than root system when full spread. Inspection of tree pits prior to planting and backfilling.
3. Break up bottom of pit to a 300mm depth and ensure base of pit is free draining before backfilling.
4. Subsoil site material.
5. Clean compacted horticultural sand 200mm depth.
6. Backfill with well mixed material. For the top 600mm depth use GreenBlue urban rootsoil 20. Below 600mm use greenblue urban rootsoil sub. Add GreenBlue urban rootstart professional mycorrhiza fungi (200g per tree) immediately to the backfill around the rootball. Backfill to be firmed in around rootball prevent any air pockets.
7. Tree to be planted at the same depth at which they were previously grown.
8. Irrigation system (Platipus piddler tree irrigation system PID0 or similar approved). Finish cap 50mm above ground level. Install as per manufacturers instructions.
9. Rubber belt (50mm) tree tie and spacer (90mm x 45mm) secured to cross bar 50mm below the top of the stake with galvanised nails ensuring not protrusions from back of the cross bar.
10. 75mm Ø peeled preserved to provide 20 year service life softwood stake securely driven vertically to min 450mm into the base of pit before planting. 600mm above ground level. 75mm x 38mm cross bar fixed with galvanised nails ensuring not protrusions from back of cross bar.
11. 900mm Ø circle, 50 mm depth of bare earth around base of tree to be mulched with sterile coarse bark mulch.
12. Finish bark mulch 30 mm below adjacent grassed or paved areas and grade soil down at margins to ensure mulch is neatly contained.
13. Install GreenBlue urban RootDirector RD1050A root barrier for all trees within 5m of any proposed hard landscape, buildings, or structures.
14. Install GreenBlue urban ReRoot 2000 RER220X1.0A root barrier for all trees within 5m of any proposed below ground services. Install 250mm away from the outer service and parallel to the services line of direction. Install to a depth of at least 300mm below the depth of the lowest service.
15. Geo-textile membrane.



Detail - 0002/02
Type - Instant hedge layout
Scale - 1:25

Detail notes

1. Instant hedge, 1m tough 100mm(h) x 20mm(w).



Detail - 0002/03
Type - Instant hedge pit detail
Scale - 1:25

Detail notes

1. Instant hedge. Remove trough and all non-perishable packaging prior to planting. Tree to be planted at the same depth at which they were previously grown.
2. Pit excavated to be not less than 500 x 300mm. Where necessary increase dimensions to ensure that the pits are at least 100mm wider than root system when full spread. Inspection of tree pits prior to planting and backfilling.
3. Backfill with well mixed material 75% site prepared topsoil, 25% imported topsoil and growing media and 200g of controlled release fertiliser.
4. Break up side and bottom of pit and ensure base of pit is free draining before backfilling.
5. Work topsoil between roots, firming down topsoil with heal.
6. Sterile coarse bark mulch 500mm wide, 50mm depth, finished 30 mm below adjacent grassed or paved areas and grade soil down at margins to ensure mulch is neatly contained.

MAES BEREA

Maes berea, Bangor, Gwynedd LL57 4TQ

Stiwdio Owens Limited
21 Hill Street
Haverfordwest
Pembrokeshire
SA61 1QQ
hello@stiwdioowens.co.uk
+44 (0)1824 544000 (North Wales)
+44 (0)1437 224008 (Pembrokeshire)

DRAWING NOTES

1. [illegible]
2. [illegible]
3. Do not scale from this drawing.
4. [illegible]
5. All dimensions in millimetres unless otherwise stated.
6. [illegible]
7. No liability accepted for amendments by others.
8. [illegible]
9. [illegible]
10. [illegible]
11. [illegible]
12. Drawing for the purpose of planning and not for construction.
13. [illegible]

REV. NO.	SUMMARY	DESCRIPTION OF REVISION	DETAILS

Stiwdio Owens Landscape Architecture

STATUS
PLANNING

TITLE
SOFT LANDSCAPE DETAILS

DRG. NO.	REVISION
725-STO-00-00-DR-L-0002	P00

SCALE	DRAWN	APPROVED	DATE
As shown@A1	GLO	GLO	020723

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C23/0543/43/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**10/07/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Pistyll**
Ward:	**Yr Eifl**

Bwriad:	**Cais llawn i uwchraddio Parc Carafanau presennol trwy leoli pum caban newydd, cadw'r ffordd fynediad dros dro a chreu cae chwarae**
Lleoliad:	**Gwynus Caravan Park, Llithfaen, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6LY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer uwchraddio ac ymestyn safle carafanau presennol. Mae’r cais yn cynnwys bwriad i ail-leoli pump caban gwyliau o fewn safle a nodir fel cae 470 (Cwrs Golff) ynghyd a chadw ffordd fynediad a ganiatawyd yn wreiddiol am gyfnod dros dro ynghyd a chreu cae chwarae. Mi fu cwrs golff yma yn y gorffennol ond mae’n amlwg fod y defnydd yma bellach wedi dirwyn i ben. Rhoddwyd caniatâd yn 2015 i ail-leoli 5 uned sefydlog neu gaban i leoliad ar rhan o ble fyddai’r cwrs golff (Cae 470) tra roedd 5 arall i’w hail-leoli i ran arall o’r safle sef cae 471.

1.2 Er eglurder byddai’r bwriad yma yn golygu lleoli’r cyfan o’r cabanau gyda’i gilydd ar gae 470 yn lle’r caniatâd a roddwyd i leoli pump ar gae 470 a phump arall ar gae 471. Tybir y byddai’r cabanau gwyliau arfaethedig yn mesur yr un peth a’r hyn a ganiatawyd eisoes a’r ddau sydd eisoes wedi eu gosod ar ran arall o gae 470 sef oddeutu 12.2m wrth 6.1m gyda gorffeniad allanol yn cyfleu gorffeniad o bren. Mae’r bwriad hefyd yn ceisio cadw ffordd wasanaethol dros dro a dderbyniodd ganiatâd fel rhan o gais blaenorol a’i hymestyn ar gyfer gwasanaethu’r unedau ychwanegol. Yn ogystal bwriedir codi clawdd pridd newydd 1.2m o uchder ar hyd terfyn gogleddol a gorllewinol cae 470.

1.3 Mae ail elfen amlycaf y cais yn golygu trosi rhan isaf cae 472 ar y safle ble mae carafanau sefydlog presennol, i gae chwarae a gweithgareddau hamdden eraill i ddefnyddwyr y parc gwyliau. Mae’r cae yma wedi ei leoli yn ganolog o fewn y safle rhwng ardaloedd eraill sydd yn ffurfio rhan o’r parc carafanau ac yn gymharol agos i dŷ Gwynus.

1.4 Mae’r safle wedi ei leoli mewn ardal ddiarffordd a chymharol fynyddig yng nghefn gwlad agored ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae’r adeilad preswyl, sef Gwynus, a leolir ar ran o’r safle yn adeilad rhestredig gradd II. Ceir mynedfa tuag at y safle oddiar y ffordd gyhoeddus agosaf ar hyd ffordd ddi-ddosbarth sydd yn gwyro i’r gogledd cyn cyrraedd y safle ei hun ac yna ar hyd ffordd fynediad breifat. Mae’r ffordd di-ddosbarth hefyd wedi ei ddynodi fel llwybr cyhoeddus. Fe welir fod y safle yn gweithredu ac wedi hen sefydlu fel parc carafanau sefydlog a teithiol ac ymddengys fod thirlunio a phlannu helaeth wedi ei gynnal o fewn y safle ehangach.

1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod perthynas agos i’r ymgeisydd yn aelod etholedig o’r Cyngor.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â’r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a’r Cynllun Datblygu Lleol.

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

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

PS1 – Yr Iaith Gymraeg a’r Diwylliant Cymreig

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PS 14 – Yr economi ymwelwyr

TWR 3 – Safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gwersylla amgen parhaol

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

AMG 1 – Cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol

PS 20 – Diogelu a ble’n briodol gwella asedau treftadaeth

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

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma mae’r canlynol:

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a Llety i Dwristiaeth

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12: Dylunio

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 13: Twristiaeth

NCT 24: Yr amgylchedd hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 95/00260/COU - Ymestyn safle carafanau sefydlog a chynyddu'r nifer o 6 i 10 – Caniatawyd – 10/01/96.

3.2 C00D/0446/43/LL - Sefydlu cwrs golff 9 twll yn cynnwys gwaith peirianyddol, darpariaeth parcio a thirlunio, gosod carafán sefydlog ar gyfer defnydd fel derbynfa, sefydlu maes carafanau teithiol yn cynnwys ffordd fynedfa gysylltiol, newidiadau i gyffordd mynedfa, a gosod tanc septig newydd ar gyfer safle carafanau sefydlog presennol – Caniatawyd – 12/03/01.

3.3 C02D/0079/43/LL - Adeiladu bloc toiledau i faes carafannau teithiol a darparu man chwarae i blant – Caniatawyd - 20/05/02.

3.4 C03D/0391/43/LL - Diwygio amod 10 ar ganiatâd C00D/0446/43/LL er mwyn cyfnewid 4 carafán deithiol am 4 carafán sefydlog ychwanegol – Gwrthodwyd – 26/09/03.

3.5 C03D/0578/43/LL - Defnyddio rhan o faes carafannau teithiol i storio 8 carafán deithiol rhwng 31 Hydref a 1 Mawrth – Caniatawyd – 11/03/04.

3.6 C04D/0624/43/LL - Cadw a pharhau i ddefnyddio cae i leoli 10 carafán deithiol, adeiladu bloc toiledau i'r anabl, a newid defnydd cae amaethyddol yn gae chwarae - Caniatawyd 22/02/05.

3.7 C06D/0017/43/LL – Lleoli 8 caban pren pin – Gwrthodwyd – 14/03/06.

3.8 C06D/0285/43/LL – Lleoli 6 bwthyn pîn – Gwrthodwyd – 18/04/07.

3.9 C06D/0441/43/LL - Cynyddu nifer o garafanau teithiol o 18 i 25 drwy leoli 7 carafán deithiol ychwanegol ar gae rhif 471 a chynyddu nifer y carafannau teithiol i'w storio dros y gaeaf ar gae rhif 471 o 8 i 18 – Caniatawyd – 20/03/07.

3.10 C07D/0496/43/LL - Newid defnydd tir er creu safle i 12 o garafanau teithiol - Caniatawyd 03/01/08.

3.11 C08D/0371/43/LL - Creu safle i 9 o garafanau teithiol ychwanegol ar gae rhif 475 a 4 man pasio ar y ffordd mynediad - Tynnwyd yn ôl.

3.12 C10D/0303/43/LL - Cynyddu nifer y carafanau teithiol ar y safle o 37 i 55 drwy leoli 16 ychwanegol ar gae 475 a 2 ychwanegol ar gae 471 ynghyd â chynyddu nifer y carafanau teithiol i'w storio dros y gaeaf ar gae 472 o 18 i 40 a newid defnydd rhan o gae 4942 i greu llecyn pêl droed a gemau ar gyfer y safle - Caniatawyd – 29/09/10.

3.13 C12/1467/43/LL - Dymchwel cytiau moch presennol a gosod adeilad pren newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa – Tynnwyd yn ôl.

3.14 C12/1508/43/CR – Dymchwel cytiau moch presennol a gosod adeilad pren newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa – Tynnwyd yn ôl.

3.15 C13/0302/43/LL - Cyfnewid 4 carafán deithiol ar gae 471 am 2 gaban gwyliau – Tynnwyd yn ôl.

3.16 C13/0532/43/LL – Uwchraddio carafanau sefydlog presennol am gabanau gwyliau a'u hail leoli i gae 471, symud yr unedau teithio o'r cae hynny i gae'r carafanau sefydlog 472 ynghyd a dymchwel cytiau moch ac adeiladu derbynfa newydd yn ei le gyda chownter gwerthu man nwyddau – Caniatawyd – 22/11/13.

3.17 C13/0533/43/CR – Dymchwel cytiau moch presennol ac adeiladu adeilad newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa – Caniatawyd 16/01/14.

3.18 C14/0653/43/LL - Uwchraddio safle carafannau sefydlog presennol a'i ail leoli o ran o gae 472 i ran o gae 470 – Gwrthodwyd – 14/01/15.

3.19 C15/0495/43/LL - Uwchraddio 10 carafán sefydlog bresennol gan ail leoli 5 i gae 471 a'r 5 arall i gae 470, ymestyn y safle carafanau i ran o gae 470, gostwng y nifer o garafanau teithiol o 55 i 52, ail leoli carafanau teithiol o gae 471 i gae 472, cynyddu'r arwynebedd ar gyfer storio 40 o garafanau teithiol ar gae 472 dros fisoedd y gaeaf, codi derbynfa newydd ar safle'r cytiau moch yn unol ar caniatâd roddwyd eisoes – Caniatawyd – 30/07/15.

3.20 C18/0614/43/LL - Ymestyn arwynebedd safle ar gyfer gosod 5 carafán gwyliau ychwanegol ar gae 470, cadw ffordd fynedfa wasanaethol dros dro a'i ymestyn ar gyfer yr unedau ychwanegol, codi clawdd pridd 1.2m ar hyd terfyn gogleddol a gorllewinol cae 410, newid gosodiad 5 carafán sydd ganiatawyd dan gais C15/0495/43/LL ac adleoli tanc septig - Gwrthodwyd 16/10/18

3.21 C18/1080/43/LL - Diwygio amod 6 ar ganiatad C15/0495/43/LL er meddiannu'r carafanau sefydlog am 12 mis – Caniatawyd 06/03/19

3.22 C19/0593/43/DA - Diwygiad di-faterol i symud lleoliad y lleiniau ar gae 470 – Caniatawyd – 02/09/19

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu cyngor safonol parthed materion yn ymwneud a Draeniad Budr, Rhywogaethau a Warchodir, Tirwedd Dynodedig ynghyd a materion eraill.
Dŵr Cymru:	Gan fod y cynnig yn bwriadu defnyddio ffurf arall o ddraenio yn lle defnydd o brif ddraen, cynghorir yr ymgeisydd i drafod gyda Cyfoeth Naturiol Cymru a/neu Rheolaeth Adeiladu gan mai nhw yw'r cyrff sydd yn gyfrifol am reoleiddio'r math yna o systemau draenio.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Trwyddedu:	Bydd y datblygiad yn amodol ar y Ddeddfwriaeth isod o agwedd Iechyd a Diogelwch, Diogelwch Tân a darpariaeth Iechyd Cyhoeddus.
Uned Draenio Tir:	Ers 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a

gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae posib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Nid oes cynllun draenio wedi ei gyflwyno a hyd nes y gwneir cais i'r CCS, nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

Uned AHNE: Lleolir fferm Gwynus mewn ardal o gefn gwlad rhwng Pistyll a Llithfaen. Mae'r tŷ, yr adeiladau a'r parc carafanau yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Hefyd mae'r safle mewn ardal sydd wedi ei chynnwys ar y Gofrestr o Dirluniau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru ac mae'r tŷ wedi ei restru. Mae cyfres o ddatblygiadau wedi bod ar y safle dros y 25 mlynedd diwethaf ac mae nifer o garafanau/ sialetau/ cabanau ar y safle erbyn hyn. Gellir gweld y datblygiadau o gilffordd sy'n rhedeg gerllaw a'r lôn gyhoeddus rhwng Pistyll a Phentreuchaf. Y bwriad gyda'r cais presennol yw lleoli 5 uned sefydlog/ lodge ar gae 470, cadw ffordd fynediad a chreu cae chwarae. Mae fferm Gwynus mewn lleoliad eithaf amlwg ar dirlun gwledig yr AHNE. Ni fyddai cadw'r ffordd fynediad yn cael effaith gweledol o bwys ond mae'n ymddangos y byddai ymestyn arwynebedd y safle ymhellach i gae 470 yn cael ardrawiad ar yr amgylchedd. (gw Polisi TP9 Cynllun Rheoli AHNE Llŷn).

Gwasanaeth Archeolegol: Er gwaethaf graddfa bychan y cynnig, mae'r cynllun wedi ei leoli o fewn tirlun o werth archeolegol uchel gyda thystiolaeth o weithgaredd cynhanesiol gerllaw. Mae olion archeolegol heb eu adnabod yn debygol o fod wedi goroesi o dan yr wyneb yn yr ardal leol a darganfyddir safleoedd felly trwy waith cloddio.

Os caniateir y bwriad yma, rhaid cynnal rhaglen o waith lliniaru er mwyn sicrhau na gollir neu ddinistrir olion archeolegol heb fesurau priodol i'w gwarchod. Awgrymir felly cynnwys amodau safonol i gytuno ar raglen o waith priodol ac addas i'r safle penodol yma.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae nifer o bolisïau o fewn y CDLL sy'n berthnasol wrth ystyried y cais penodol yma. Y prif bolisi i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad yw polisi TWR 3 a'r rhan perthnasol o fewn y polisi hwn o safbwynt cais fel yma sydd wedi ei leoli oddi fewn i'r AHNE, yw rhan 3. Mae'r rhan penodol yma yn derbyn y gellir caniatáu estyniadau bychain i arwynebedd safleoedd

sefydlog a / neu ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda chyfres o feini prawf.

5.2 O ystyried hanes cynllunio'r safle fe welir gyda chais C15/0495/43/LL, y caniatawyd estyniad i'r safle presennol sef cae 470 er mwyn ail-leoli 5 uned sefydlog iddo o gae 472 gyda'r 5 uned sefydlog arall i'w ail leoli i gae 471. Mae'r cais presennol yn gofyn am ymestyn cae 470 ymhellach er ail-leoli 5 uned sefydlog arall yn hytrach na'u lleoli fel a ganiatawyd gyda cais C15/0495/43/LL. Mae'r cais presennol felly eisiau ymestyn yr ardal a ddefnyddir i bwrpas gwyliau o fewn cae 470 fel y byddai'n ychwanegu ardal ffurfiol newydd yn mesur 2,490.24m² i'r cae presennol. Ni ystyrir yr ardal newydd yma yn estyniad bychan i arwynebedd y safle carafanau presennol ac ni welir rheswm digonol pam fod angen ail-leoli'r 5 uned sefydlog ychwanegol i gae 470 pan mae cynllun blaenorol wedi ei ganiatáu yn dangos y byddai'n bosibl eu lleoli ar gae 471 sydd o fewn y safle presennol ac sydd eisoes wedi ei ddatblygu.

5.3 Y prif resymeg a roddir gyda'r cais i ymestyn cae 470 yw'r angen i ehangu darpariaeth y safle er mwyn cystadlu'n effeithiol gyda safleoedd eraill. Nid bwriad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw i lesteirio neu atal dyhead unigolion i wella safleoedd fel a geir yma ond ni ellir ychwaith gyfiawnhau graddfa a lleoliad y bwriad heb yn gyntaf ystyried ei effaith yn llwyr. O ystyried maen prawf 3vi o TWR 3 sy'n gofyn fod bwriad yn cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch ni ystyrir y byddai'r bwriad fel y cyflwynwyd yn cyd-fynd gyda'r maenprawf yma. Ni ystyrir y byddai'r bwriad arfaethedig yn gwella gosodiad y safle gyfan yn y dirwedd ac nid oes angen i'r holl unedau sefydlog gael eu hail-leoli i du allan y safle carafanau presennol. Mae cais C15/0495/43/LL wedi caniatáu ymestyn y safle presennol gryn dipyn er ail-leoli rhai o'r unedau tra'n gwneud newidiadau i osodiad a dyluniad y safle carafanau yn ei gyfanrwydd er ail-leoli unedau sefydlog i safle oddi fewn i ffin y safle carafanau presennol. Pwysleisir felly y byddai'r cais yn gwbl groes o ran egwyddor i ran 3i a vi o bolisi TWR 3, sydd yn cefnogi estyniadau bach i'r arwynebedd tir presennol ac yn gofyn am ddatblygiad sy'n cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch. Rhaid cydnabod fod gwaith tirlunio helaeth wedi ei gynnal ar y safle dros y blynyddoedd diweddar trwy blannu coed cynhenid o fewn cae 470 ac ar diroedd cyfagos. Ond ni ellir gwadu nad yw'r safle fel ag y mae yn amlycach o'i gymharu a chae 472 gan fod hwnnw wedi ei amgylchynu gan safleoedd sefydledig eraill y parc ac felly yn anweladwy i bob pwrpas o edrychiadau amlwg tu hwnt i'r safle.

5.4 Mae'r bwriad felly yn creu estyniad eithaf sylweddol i'r safle carafanau presennol a fyddai'n golygu creu safle estynedig gan adael rhan o safle sefydlog presennol yn wag i bob pwrpas (er yn cael ei gynnig fel cae chwarae, fe gyfeirir ato fel cae o laswellt yn unig heb gyfeiriad at unrhyw gyfarpar chwarae ffurfiol). Ni ystyrir y byddai'r bwriad yma yn gynnig gwell na'r hyn a wrthodwyd yn flaenorol trwy gais C18/0614/43/LL a gan mai'r un poilisiau sydd yn dal i gael eu gweithredu, rhaid bod yn gyson gyda phenderfyniadau ac ar y sail nad oes dim mewn gwirionedd wedi ei gynnig i wella dyluniad, gosodiad nag edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd rhaid felly ystyried y bwriad yn groes i ran 3i a vi o Bolisi TWR 3 CDLL.

Mwynderau gweledol

5.5 Mae'r bwriad ar gyfer lleoli unedau a fyddai'n ymdebygu o ran edrychiad i gabannau pren ar y safle. Ystyrir y byddai unedau o liw brown golau yn ymdoddi'n well i'r tirlun na charafanau o liw gwyn. Fel rhan o'r bwriad bwriedir adeiladu clawdd 1.2 medr ar hyd ffin ogleddol a gorllewinol y safle estynedig a bwriedir plannu ar ben / gerllaw'r clawdd gyda chyfuniad o eithin, drain gwynion a choed cyll. Ystyrir y byddai adeiladu'r cloddiau a'r plannu ychwanegol yn gymorth o ran tirlunio'r safle. Lleisiwyd pryder gan yr Uned AHNE o safbwynt effaith ymestyn arwynebedd y safle a gosod 5 carafán ychwanegol arno. Fel y nodwyd yn flaenorol buasem yn cydnabod y byddai'r lleoliad arfaethedig yn fwy gweledol na'r safle carafanau sefydlog presennol ond yng nghyswllt caniatâd C15/0495/43/LL ni ystyrir y byddai ail leoli'r 5 uned arall i'r safle yma yn achosi niwed arwyddocaol a sylweddol i gymeriad yr AHNE. Ystyrir y bwriad felly yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3, PCYFF 4 a AMG 1.

5.6 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a gwneud newidiadau i safle carafanau ac o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5 7 Nid oes unrhyw eiddo preswyl yn ymddangos yn agos i'r safle ac felly mae'n bur annhebyg y byddai'r bwriad yn cael unrhyw effaith ar fwynderau preswyl. Mae'r safle wedi sefydlu a gweithredu ers amser maith ac felly o ran mwynderau cyffredinol yr ardal, mae'r defnydd yn bodoli ac wedi ei sefydlu. Ni chredir y byddai'r bwriad felly yn annerbyniol o ran ei effaith ar fwynderau preswyl na chyffredinol yr ardal ac felly credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Bwriedir defnyddio'r ffordd fynedfa bresennol tuag at y safle ac fe welir o sylwadau'r Uned Drafnidiaeth i'r bwriad, nad oes gwrthwynebiad i'r cynnig. Fe welir hefyd fod elfen o'r cais yn ceisio caniatâd i gadw'r ffordd a ganiatawyd dros dro yn flaenorol o dan gyfeirnod C15/0495/43/LL. Geiriad yr amod ynghlwm a'r caniatâd yma oedd "*Rhaid i'r trac dros dro sydd i'w greu i gael mynediad i gae 470 gael ei ddileu a'r tir i'w adfer i'w gyflwr presennol cyn cychwyn ar bedwerydd cam y datblygiad"*. Credir fod yr amod yma yn berthnasol ar gyfer gweithredu'r caniatad blaenorol yn unig ac nid oes cyfiawnhad ar gyfer ei gadw gan fod yr egwyddor o symud 5 uned ychwanegol yn annerbyniol. Er hynny, ni ystyrir fod y cais ei hun yn annerbyniol o safbwynt gofynion cyffredinol diogelwch ffyrdd a pholisi TRA 4 CDLl a gan y byddai lle parcio i'w cael ger yr unedau ar gyfer cerbydau'r defnyddwyr, pe byddai caniatad wedi ei roi, mi fyddai hynny hefyd yn cydymffurfio gyda gofynion cyffredinol polisi TRA 2.

Materion Archeolegol

5.9 Fe welir o ymateb Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd i'r ymgynghoriad cyhoeddus, fod y cynllun wedi ei leoli o fewn tirlun o werth archeolegol uchel gyda thystiolaeth o weithgaredd cynhanesiol gerllaw. Pe byddai caniatâd yn cael ei roddi ar gyfer y bwriad yma, byddai angen cynnal rhaglen o waith lliniaru er mwyn sicrhau na gollir neu ddinistrir olion archeolegol heb fesurau priodol i'w gwarchod a bod modd gwneud hyn trwy osod amodau safonol i gytuno ar raglen o waith priodol ac addas i'r safle penodol yma. Byddai hyn felly yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PS 20.

Materion Ieithyddol

5.10 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

5.11 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

5.12 Mae’r bwriad gerbron ar gyfer ail leoli cabanau gwyliau ac felly nid cynnydd mewn niferoedd a fyddai’n deillio o’r bwriad. Er hynny, nodir fod yr ymgeisydd a’i deulu yn lleol ac yn siaradwyr Cymraeg iaith gyntaf. Mae’r defnydd o’r iaith yn amlwg o fewn gweithrediadau’r safle. O’r safbwynt yma felly a chan nad oes newid gwirioneddol yn y sefyllfa o ran niferoedd, fe ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1.

6. Casgliadau:

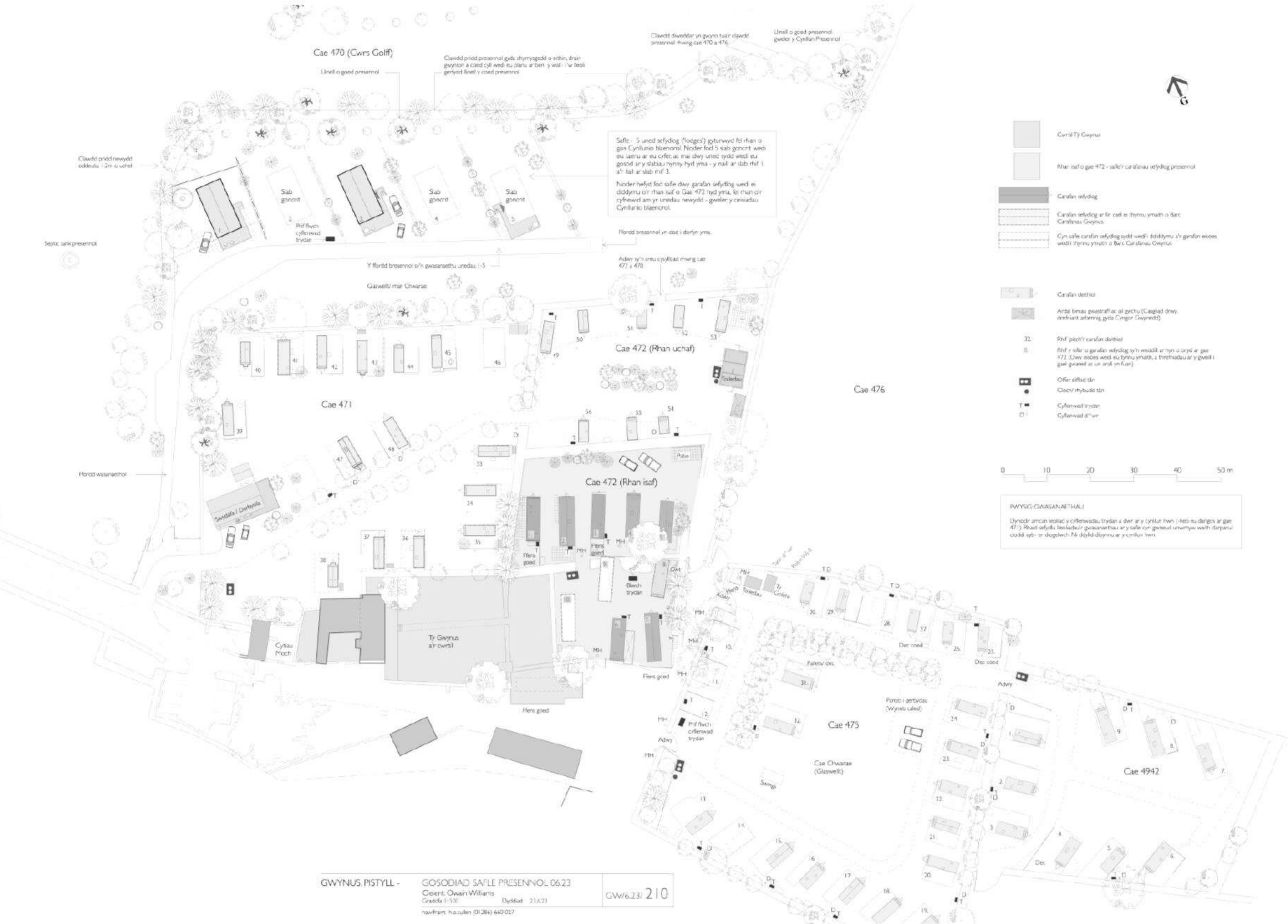
6.1 Ni ellir ystyried fod yr estyniad ychwanegol i’r safle yn estyniad bach yng nghyd destun Polisi TWR 3 ac nid yw’r bwriad yn cynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle gyfan a’i le yn y dirwedd o’i amgylch. Mae’r gwelliannau wedi eu cyfyngu i godi’r cloddiau a’r llystyfiant gyda ffin y safle tra fod ardal o ddefnydd carafannau presennol yn cael ei newid i gae chwarae. Er y cyndabyddir fod coed wedi eu plannu dros y blynyddoedd diweddar, ni ellir cyfiawnhau ail-leoli’r holl unedau i safle sydd tu allan i’r safle presennol. Ystyrir fod modd ail-leoli’r unedau mewn modd nad sy’n golygu symud yr holl unedau sefydlog i du allan y safle carafanau presennol, yn arbennig felly o ystyried y byddai cae 472 yn parhau yn wag (er fel cae chwarae) petai’r bwriad dan sylw yn cael ei ganiatáu. Hefyd cwestiynir os mai mewn gwirionedd estyniad i’r safle sydd dan sylw ynteu creu safle carafanau sefydlog newydd gan fod yr holl unedau sefydlog presennol yn cael eu lleoli y tu allan i safle’r parc carafanau presennol a gyda thrac newydd yn ei wasanaethu ac felly yn ei wneud yn hollol annibynnol o’r safle presennol. Ystyrir y bwriad felly yn groes i ofynion Polisi TWR 3 CDLL.

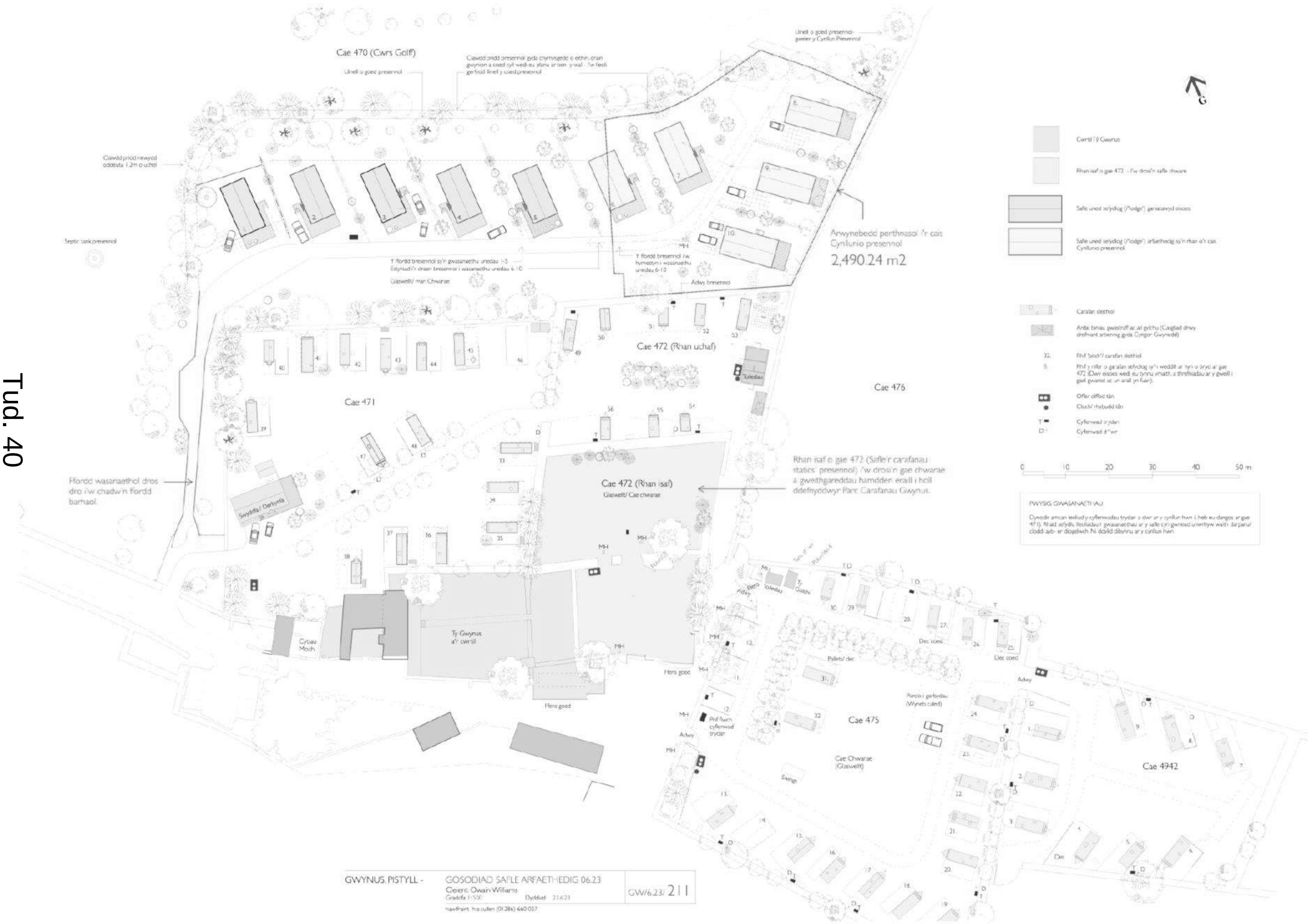
7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo’r hawl i’r Uwch Reolwr Cynllunio i wrthod:

1. Ni fyddai’r bwriad fel a gynigir yn cael ei ystyried yn estyniad bychain i arwynebedd y safle ac y byddai’n golygu ail-leoli'r holl unedau sefydlog o’r safle presennol i’r safle estynedig gan adael safle carafanau sefydlog presennol yn wag. Ni ystyrir felly y byddai hyn yn welliant i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a’i le yn y dirwedd ac felly ystyrir y bwriad yn groes i ran 3i a vi o Bolisi TWR 3 CDLL.

GWYNUS, PISTYLL -	CYNLLLUN LLEOLIAD Cleient: Owain Williams Graddfa 1:2500 Dyddiad : Mehefin 2023	GW/06.23/ 01
	hawlfraint h.e.cullen (01286) 660 027	


Cae 470 (Cwrs Golff)
Llinell o goed presennol
Clawdd pridd presennol gyda dyrysgedd o eithin, drain gwynion a coed cyll wedi eu plannu ar ben y wal - i'w lleoli gerllaw llinell y coed presennol
Clawdd pridd newydd oddeutu 1.2m o uchel
Safle : 5 uned sefydlog ('lodges') gytunwyd fel rhan o gais Cynllunio blaenorol. Noder fod 5 slab concrit wedi eu taenu ar eu cyfer, ac mai dwy uned sydd wedi eu gosod ar y slabiau hynny hyd yma - y naill ar slab rhif 1 a'r llall ar slab rhif 3.
Noder hefyd fod safle dwy garafan sefydlog wedi ei diddymu o'r rhan isaf o Gae 472 hyd yma, fel rhan o'r cyfnewid am yr unedau newydd - gweler y ceisiadau Cynllunio blaenorol.
Slab concrit
Prif flwch cyflenwad trydan
Ffordd bresennol yn dod i derfyn yma.
Septic tank presennol
Y ffordd bresennol sy'n gwasanaethu unedau 1-5
Adwy sy'n creu cysylltiad rhwng cae 472 a 470
Glaswellt/ man Chwarae
Cae 472 (Rhan uchaf)
Cae 471
Cae 476
Toiledau
Ffordd wasanaethol
Sied/ Gweithdy
Cae 472 (Rhan isaf)
Patio
Ffens goed
Tŷ Gwynus a'r cwrtil
Cytiau Moch
Blwch trydan
Cae 475
Paled i gerbydau (Wyneb caled)
Cae Chwarae (Glaswellt)
Siglen
Dec coed
Adwy
Cae 4942
Dec
GWYNUS, PISTYLL -
GOSODIAD SAFLE PRESENNOL 06.23
Cleient: Owain Williams
Graddfa 1:500
Dyddiad 23.6.23
GW/6.23/ 210
hawlfraint h.o.cullen (01286) 660 027
G
Cwrtil Tŷ Gwynus
Rhan isaf o gae 472 - safle'r carafanau sefydlog presennol
Carafan sefydlog
Carafan sefydlog ar fin cael ei thynnu ymaith o Barc Carafanau Gwynus
Cyn safle carafan sefydlog sydd wedi ei ddiddymu a'r garafan eisoes wedi ei thynnu ymaith o Barc Carafanau Gwynus
Carafan deithiol
Ardal biniau gwastraff ac ail gylchu (Casgliad drwy drefniant arbennig gyda Cyngor Gwynedd)
Rhif 'pitch'/ carafan deithiol
Rhif y nifer o garafan sefydlog sy'n weddill ar hyn o bryd ar gae 472 (Dwy eisoes wedi eu tynnu ymaith, a threfniadau ar y gweill i gael gwared ac un arall yn fuan).
Offer diffodd tân
Cloch/ rhybudd tân
Cyflenwad trydan
Cyflenwad d^wr
0 10 20 30 40 50 m
PWYSIG: GWASANAETHAU
Dynodir amcan leoliad y cyflenwadau trydan a dŵr ar y cynllun hwn (-heb eu dangos ar gae 471). Rhaid sefydlu lleoliadau'r gwasanaethau ar y safle cyn gwneud unrhyw waith darpariaeth ... Ni ddylid dibynnu ar y cynllun hwn.


Cae 470 (Cwrs Golff)
Cae 472 (Rhan uchaf)
Cae 471
Cae 476
Cae 472 (Rhan isaf)
Glaswellt/ Cae chwarae
Arwynebedd perthnasol i'r cais Cynllunio presennol
2,490.24 m2
Rhan isaf o gae 472 (Safle'r carafanau statics presennol) i'w drosi'n gae chwarae a gweithgareddau hamdden eraill i holl ddefnyddwyr Parc Carafanau Gwynus.
Ffordd wasanaethol dros dro i'w chadw'n ffordd barhaol.
Ty Gwynus a'r cwrtil
Cae 475
Cae Chwarae (Glaswellt)
Cae 4942
GWYNUS, PISTYLL -
GOSODIAD SAFLE ARFAETHEDIG 06.23
Cleient: Owain Williams
GW/6.23/ 211

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C23/0293/42/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**06/04/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Morfa Nefyn a Thudweiliog**
Bwriad:	**Cais llawn i ddymchwel strwythurau presennol a chodi tŷ newydd gyda gwaith cysylltiol**
Lleoliad:	**Arosfa, Edern, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YU**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Atgoffir yr aelodau fod y cais yma wedi ei drafod eisoes mewn cyfarfod cynharach o'r pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar Fedi 11eg. Penderfynwyd gohirio penderfyniad ar y pryd er mwyn cynnal ymweliad safle er mwyn ystyried effaith yr adeilad ar fwynderau trigolion cyfagos.

1.2 Cais llawn i ddymchwel strwythurau presennol ac adeiladu tŷ annedd deulawr newydd ar wahân gyda gwaith cysylltiol. Byddai'r tŷ yn cynnwys cyntedd, lolfa, cegin/ystafell fwyta, iwtiliti, toiled, swyddfa, a modurdy ar y llawr daear gyda 4 ystafell wely (2 ohonynt yn en-suite) ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Mae balconi allanol i'w gynnwys ar ran o lawr cyntaf edrychiad de ddwyrain y tŷ sef yr edrychiad fyddai'n edrych i ffwrdd o unrhyw eiddo cyfagos.

1.2 Byddai'r tŷ yn ddeulawr gyda tho llechi tra fyddai'r waliau allanol yn gyfuniad o rendr, cladin coed a charreg. Mi fyddai arwynebedd llawr mewnol y tŷ arfaethedig oddeutu 170m² dros 2 lawr. Mi fyddai uchder prif grib yr adeilad oddeutu 5.8m tra fyddai uchder rhan cefn yr adeilad yn 4.2m. Byddai'r tŷ arfaethedig yn cael ei leoli yn rhannol dros ôl troed y strwythurau presennol sydd yn gymysgedd o siediau sinc a thai gwydr gyda dau gymhwysydd storio hefyd wedi eu lleoli ar y safle. Mi fyddai wedi ei leoli yn weddol ganolog yn y llain gyda man troi a pharcio helaeth i'w ddarparu. Mae mynedfa bresennol yn gwasanaethu'r safle oddi ar y briffordd gyfagos trwy bentref Edern (y B4417).

1.3 Mae'r safle yn gorwedd oddi fewn i'r ffin ddatblygu a hefyd wedi ei leoli oddi fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn a Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae patrwm datblygiadau preswyl yr ardal gyfagos yn gymysgedd o dai teras, tai ar wahân a thai pâr ac yn amrywio o ran maint ac edrychiad.

1.4 Mae'r cais wedi ei ddiwygio ddwywaith o'i gyflwyniad gwreiddiol mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd ac yn dilyn trafodaethau gyda swyddogion. Yn wreiddiol roedd balconi allanol i'w gynnwys ar lawr cyntaf yr edrychiad de ddwyrain (blaen) a'r de orllewin (talcen), mae hyn bellach wedi ei leihau fel ei fod ar yr edrychiad de ddwyrain yn unig. Newidiwyd rhai o'r ffenestri llawr cyntaf yn ogystal fel eu bod yn cynnwys gwydr afloyw yn unig. Newid pellach a wnaed oedd lleihau uchder rhan fyddai'n ymestyn allan o brif rhan yr adeilad ar y cefn, sef y rhan fyddai'n ymestyn agosaf at ffin y safle gyda thai cyfagos i gyfeiriad y gogledd. Gwelir fod lleihad o 1.6m mewn uchder rhwng y cynnig gwreiddiol a'r cynnig diwygiedig ac o ganlyniad newidir rhywfaint ar ffurf y to a trefniadau mewnol a chynnwys ffenestr gromen. Ail ymgynghorwyd gyda'r aelod lleol, y cyngor cymuned a chymdogion cyfagos yn dilyn derbyn y diwygiadau.

1.5 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor Cynllunio am benderfyniad ar gais yr aelod lleol oherwydd pryder am faint y tŷ arfaethedig ynghyd a'i agosatrwydd at dai eraill.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

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

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 4: Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth lleol

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais 3/22/35C – Sied peiriannau ymgymerwr amaethyddol – caniatawyd 01/05/97

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Mae Cyngor Tref Nefyn yn mynegi pryder am uchder y dyluniad a preifatrwydd y cymdogion. Ail ymgynghori Mae Cyngor Tref Nefyn yn mynegi pryder am uchder y dyluniad a preifatrwydd y cymdogion.

Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Rydym wedi adolygu’r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o’r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o’r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori.
Dŵr Cymru:	Ymateb a chyngor safonol parthed materion draenio a chyswllt i’r systemau cyhoeddus.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Mae’r siediau yn annhebyg o fod yn gynefin clwydo ystlumod ac mae’r sied fawr dur yn annhebyg o fod yn gynefin nythu adar gan ei fod yn ymddangos wedi ei selio yn dda. Awgrymir y dylid cyflwyno asesiad ecolegol cychwynnol gyda blychau adar ac ystlumod i’w dangos ynghyd a gwelliannau bioamrywiaeth eraill.
Uned Draenio Tir:	Ymateb safonol parthed materion SUDS.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gor-edrych/colli preifatrwydd
- Rhy fawr/uchder gormesol
- Gan fod y tir yn uwch mi fydd y tŷ yn sylweddol uwch
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl cymdogion/safle tawel presennol
- Effaith ar lwybr cyhoeddus
- Colli haul/gôr gysgodi
- Effaith negyddol ddylunio ar yr olygfa stryd
- Diffyg gwybodaeth/cynlluniau i asesu’r bwriad yn llawn

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

- Tai presennol yn colli gwerth

Derbyniwyd petisiwn hefyd wedi arwyddo gan drigolion lleol gyda 8 yn gwrthwynebu’r bwriad ac 1 ddim.

Yn dilyn ail ymgynghori, derbyniwyd sylwadau yn ategu at y gwrthwynebiadau gwreiddiol:

- Nid yw’r cynlluniau diwygiedig ‘revision B’ yn lleihau ein pryderon na fydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar ein preifatrwydd drwy or-edrych

Nodir yma y derbyniwyd llythyr / gohebiaeth pellach trwy law yr asiant yn tynnu gwrthwynebiadau yn ôl gan ddau gymydog a gyflwynodd wrthwynebiadau yn wreiddiol.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r bwriad yn golygu dymchwel strwythurau presennol a chodi tŷ newydd deulawr yn eu lle. Mae'r safle dan sylw wedi ei ddatblygu yn barod ac felly yn cael ei ystyried fel tir llwyd ac wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Edern. Mae’r bwriad felly yn bodloni gofynion cyffredinol polisïau PS 5, PCYFF 1 a PS17 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn **(**CDLl).

5.2 Mae pentref Edern wedi ei adnabod fel Pentref Arfordirol/Gwledig yn y CDLl ac felly rhaid ystyried y bwriad yn unol â gofynion polisi TAI 4 (‘Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol’).

5.3 Y lefel cyflenwad dangosol o dai ar gyfer Edern dros gyfnod y Cynllun yw 12 uned (sydd yn cynnwys ‘lwfans llithro’ o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo’r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na’u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2022, mae cyfanswm o 2

uned wedi eu cwblhau yn Edern. 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 2022 yn 4 uned.

5.5 Ar sail y wybodaeth hyn felly, byddai caniatáu datblygiad ar y raddfa hon yn dderbyniol ar sail lefel twf dangosol i'r Pentref a gofynion polisi TAI 4.

Mwynderau gweledol

5.6 Mae polisïau PCYFF 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn hyrwyddo dyluniad adeiladu da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol a gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol a thirweddu'r safle'n addas.

5.7 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. Yn ychwanegol mae Polisi PCYFF 4 yn gofyn fod pob cynnig yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas a dylai cynllun tirlunio roddi ystyriaeth ymhlith materion eraill i gyfuchliniau naturiol y dirwedd a dangos sut mae'r datblygiad yn parchu ac amddiffyn golygfeydd lleol a strategol ynghyd a parchu, cadw ac ychwanegu at unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli.

5.8 Wedi dymchwel y strwythurau presennol, mae'r bwriad yn golygu gwneud gwaith clirio i lefelu'r tir er fe gredir fod y safle fel ag y mae yn gymharol wastad. O'r cynlluniau gwelir fod uchder y siediau a'r strwythurau presennol yn amrywio rhwng 1.9m i 3.3m. Mae'r llain ar gyfer ei ddatblygu yn un gymharol fawr o ran maint gyda'r tir yn codi yn raddol o'r pwynt mynediad gyda'r briffordd gyfagos tuag at y safle. Byddai'r adeilad newydd yn llenwi mwy ar y llain i gyfeiriad y de/de-ddwyrain na'r siediau presennol. Gwelir fod tyfiant sefydledig o goed a pherthi aeddfed trwy'r safle gan gynnwys ar hyd y ffin gyda thai presennol i gyfeiriad y gogledd/gorllewin/de-orllewin

5.9 Yn bresennol mae'r safle yn cynnwys siediau diwydiannol o fath sydd yn eithaf syml eu dyluniad sy'n eistedd yn ddisylw o fewn y llain. Tai preswyl sydd fwyaf o fewn yr ardal leol ac felly mae'r siediau presennol ychydig allan o gymeriad o gymharu gyda'r defnydd preswyl sydd yn y mwyafrif yn lleol. Mae tai presennol yn adlewyrchu nodweddion tebyg i'w gilydd gyda patrwm gweddol gyffredin i lefelau/uchder a ffurf eu toeau o ran y tai cyfagos sydd yn wynebu'r ffordd gyhoeddus. Toeau llechi pits yw'r prif fath o do a welir yn yr ardal. Er hynny, mae hefyd datblygiadau o fewn yr ardal leol sydd yn fwy diweddar, yn arbennig felly tŷ deulawr sydd yn ymylu gyda ffin gorllewinol y safle sydd yn nodweddiadol o dy o'i gyfnod sef dechrau'r 80'au.

5.10 Cydnabyddir y byddai'r tŷ arfaethedig yn fwy o ran maint na'r adeiladau presennol ond mewn ymateb i bryderon a amlygwyd mae'r adeilad wedi ei ddiwygio o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol. Mae'r tŷ newydd wedi ei leoli o fewn rhan y safle sydd o fewn y ffin ddatblygu, ac er fod hyn yn golygu ei fod yn agosach i ffin ogleddol y safle nac y byddai petai wedi ei wthio ymhellach i mewn i'r safle, ni ystyrir fod ei leoliad o fewn y safle yn afresymol.

5.11 Mae uchder crib to'r sied uchaf bresennol yn 3.3m a byddai uchder crib y to arfaethedig yn 5.8m. Yn amlwg derbynnir y byddai crib to'r eiddo arfaethedig yn uwch na'r adeiladau presennol ond nid i raddfa cwbl afresymol o ystyried yr amrywiaeth yn lleol. Er enghraifft, mi fyddai'r uchder fymryn yn is na uchder crib yr eiddo cyfochrog i'r gorllewin, nid o lawer, ond yn is wedi'r cwbl. Oherwydd y diwygiad a wnaed i uchder un rhan, credir fod ymgais ymarferol yma i leihau'r effaith o ran ei edrychiad ac effaith yn lleol. O ganlyniad, ni chredir y byddai'n sefyll allan fel nodwedd cwbl anghydnaws yn y rhan yma o'r pentref nac yn gwbl groes i'r patrwm datblygu cyffredinol a welir yno. Ni

ystyrir y byddai’r tŷ newydd arfaethedig yn effeithio i raddau cwbl annerbyniol ar gymeriad ac ymddangosiad y safle na’r ardal o gwmpas o ran ei ymddangosiad, graddfa, uchder na mas. Mae presenoldeb coed a pherthi aeddfed o fewn y safle yn rhoi gorchudd priodol i’r safle ac er y cynnydd mewn uchder, ni chredir y byddai’r adeilad yn dominyddu edrychiadau tuag at y safle o fannau amlwg cyhoeddus. Mae presenoldeb tai presennol yn gyfochrog a’r ffordd gyhoeddus yn golygu nad oes edrychiad cwbl agored tuag at y safle o’r cyfeiriad yma ac mae hynny yn ogystal â’r coed yn debygol o olygu mai tameidiog fyddai’r edrychiadau o gyfeiriad y B4417.

5.12 Rhaid cydnabod fod yr ymgeisydd wedi addasu’r bwriad er mwyn ceisio ymateb i bryderon a godwyd a chredir bellach y byddai'r bwriad yn ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a’r ardal o ran ei ymddangosiad. Nid oes gwrthwynebiad i’r math o ddyluniad a gynigir o safbwynt yr edrychiadau i’r waliau allanol a ffurf a graddfa'r agoriadau arfaethedig.

5.13 Mae eglurhad o Bolisi PCYFF 3 yn datgan: ‘*rhaid i osodiad a dyluniad datblygiadau newydd fod wedi’u selio ar ddealltwriaeth drylwyr o’r safle ei hunan a’i gefndir ehangach, a cheisio cael gymaint ag y bo modd o fudd allan o nodweddion y safle. Bydd hyn yn golygu bod angen ystyried gosodiad y safle yn ofalus. Does dim dau safle gyda’r un tirweddau, cyfuchliniau, perthynas gydag adeiladau o gwmpas, patrwm stryd a nodweddion. Nid yw’r ffaith fod datblygiad o ansawdd gwael neu aneglur yn bodoli gerllaw yn gyfiawnhad dros ddefnyddio atebion dylunio safonol neu wael. Dylai datblygiad newydd integreiddio i mewn i’r hyn sydd o’i gwmpas a cheisio gwella cymeriad cyffredinol yr ardal leol’*. Nid oes amheuaeth y byddai newid yn lleol o gymharu'r hyn sydd yma yn bresennol gyda'r hyn a fwriedir ond rhaid ystyried os y byddai'r newid i raddau cwbl annerbyniol yn enwedig felly o ystyried ei berthynas o fewn yr ardal leol. Ni fyddai'n dominyddu neu edrych yn anghydweddol oherwydd presenoldeb tai presennol ac y byddai yn cyfleu patrwm ffurfiau to lleol. O ystyried felly fod y cynnig presennol wedi ei ddiwygio i greu adeilad o faint a ffurf gwahanol a llai i'r hyn a ystyriwyd yn wreiddiol, credir bellach fod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion maen prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3 a pwyntiau 3 a 4 o Bolisi PCYFF 4 CDLL.

5.14 Mae’r safle a'r ardal ehangach yn gorwedd oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin 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 2 yn gofyn am i gynigion sydd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig roi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad. Er y derbynnir fod rhywfaint o effaith yn lleol, ni chredir y byddai'r bwriad yn annerbyniol ar sail yr effaith ar y tirlun ehangach a hynny’n bennaf ar sail ei leoliad yng nghanol ffurf adeiledig presennol. Ystyrir felly y bwriad yn dderbyniol o ran Polisïau PS 19 ac AMG 2 CDLL.

5.15 Lleolir y safle yn ogystal o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae’r bwriad yn ymwneud ac adeiladu tŷ newydd ac ystyrir 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

5.16 Amgylchynir y safle i gyfeiriad y de-orllewin, gogledd a'r gogledd-orllewin gan dai annedd gyda thiroedd agored yn ymestyn heibio ffin deheuol/de-ddwyreiniol y safle. Mae elfennau o or-edrych eisoes yn bodoli oherwydd lleoliad yr adeiladau presennol. Mae tyfiant o goed/perthi o fewn yr ardd a gerddi cyfagos sydd yn lleihau rhywfaint ar yr effaith. Amlygwyd pryderon gan gymdogion yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus am effaith y bwriad arnynt ac y byddai’n sylweddol niweidiol o gymharu â’r sefyllfa bresennol. Credir fod ymgais gwirioneddol wedi ei wneud i leihau’r effaith o’r hyn a

gyflwynwyd yn wreiddiol ac fe welir fod y diwygiadau yn ymateb i'r pryderon a amlygwyd gan swyddogion cynllunio. Credir fod y lleihad yn uchder to un rhan o'r adeilad, yn cyfrannu at y gwelliant a bod y newidiadau eraill sef lleihau'r balconi allanol a newid i rai ffenestri yn gwella'r cynnig o ran effaith ar gymdogion.

5.17 Credir fod rhaid ystyried defnydd hanesyddol y safle a'r hawl sydd yn bodoli i gynnal busnes yma. Gwelir fod caniatâd wedi ei roi yn y gorffennol ar gyfer y siediau i bwrpas yn ymwneud ac ymgymerwyr amaethyddol. Mi fyddai hyn yn golygu cadw a thrin peiriannau megis tractorau a'r holl weithgareddau ynghlwm a hynny. Credir y byddai defnydd preswyl o'r safle mewn cymhariaeth, yn llawer llai niweidiol ac felly fod gwelliant o'r hawl presennol sydd yn bodoli i gynnal busnes a'r defnydd arfaethedig.

5.18 O ran pellterau gwahanu derbyniol rhwng y tŷ arfaethedig a thai presennol, mae asesiad o effeithiau'n dibynnu'n aml ar amgylchiadau penodol y safle yn ogystal â phellteroedd. Amlygwyd pryderon yn ystod y cyfnod ymgynghori am faterion pellteroedd ynghyd â chysgodi/colli golau mewn perthynas â thai cyfagos. Mae'r balconi bellach wedi ei leihau fel ei fod ar yr edrychiad blaen yn unig gan edrych i gyfeiriad y de ddwyrain ac i ffwrdd o dai cyfagos. Yn ogystal, mae sgrin preifatrwydd parhaol 1.7m o uchder i'w osod ar ochrau'r balconi sydd yn safonol ar gyfer y math yma o nodwedd. O ran y newidiadau a wnaed i rai o ffenestri'r tŷ newydd, mi fyddant ar gyfer ystafelloedd megis ystafell ymolchi a chwpwrdd dillad. Mi fyddant o fath fel mai'r rhan uchaf yn unig sydd yn bosib ei agor ac na ellir eu agor yn llawn. Bwriedir cynnwys amod i sicrhau mai dim ond y math yma o ffenestr a ganiateir mewn lleoliadau penodol. Rhaid hefyd cofio fod gwrychoedd trwchus a choed uchel ar y ffiniau. Gwelir fod pellteroedd rhwng rhan agosaf y tŷ newydd a chefn tai presennol agosaf yn amrywio rhwng 15m a 24m. Credir mai oddeutu 3m fyddai rhwng rhan agosaf y tŷ newydd (talcen heb ffenestr) a ffiniau gerddi'r tai agosaf ac oddeutu 8m rhwng y rhan agosaf sydd yn cynnwys ffenestri. Er fod peth gwahaniaeth mewn lefelau tir rhwng tai presennol a safle'r cais, ni chredir byddai lleoliad y tŷ newydd, y pellteroedd rhwng safleoedd a phresenoldeb coed a pherthi aeddfed yn golygu y bydd yr effaith yn gwbl annerbyniol. Oherwydd hyn felly, ni chredir y byddai unrhyw gysgodi o ganlyniad i'r bwriad yn gwbl niweidiol.

5.19 Mae'r cynnig yma a'r ystyriaeth a roddwyd i leoliad ystafelloedd, cynnwys gwydr afloyw ble mae angen a newid i uchder a ffurf yr 'estyniad' tuag at y ffin gogleddol yn lleihau effaith y datblygiad o'r cynnig gwreiddiol trwy leihau effeithiau gôr edrych a'r canfyddiad o or edrych dros dai cyfagos. Credir y byddai'n rhesymol cynnwys amodau yn yr achos yma i sicrhau gwarchodaeth o'r sefyllfa ac er na fyddai'n golygu fod unrhyw ddatblygiad pellach yn methu, mae'n sicrhau y byddai rheolaeth dros ddatblygiadau newydd fel na fyddai'r effaith ar fwynderau yn cael eu effeithio i raddau cwbl annerbyniol. Gosodir amodau felly sy'n mynnu defnyddio gwydr aneglur a ffenestri gyda dim ond agoriadau uchel ar edrychiad ochr a cefn llawr cyntaf tra fod amodau i gyfyngu ar ddatblygiadau a ganiateir megis ymestyn yr adeilad, codi adeiladau o fewn y cwrtil a chynnwys unrhyw ffenestr newydd hefyd i'w cynnwys.

5.20 Credir fod y datblygiad yn ei ffurf diwygiedig bellach yn dderbyniol o ran ei effaith ar amwynderau trigolion cyfagos ac na fyddai'r cynnig yn achosi niwed sylweddol annerbyniol i amodau byw tai cyfagos. Credir felly ei fod yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n ceisio diogelu amwynder meddianwyr preswylfeydd lleol.

5.21 O ystyried yr uchod felly, credir fod asesiad llawn wedi ei roi i'w bwriad a chanfod na fyddai'r bwriad dan sylw yn cael effaith andwyol sylweddol i raddau cwbl annerbyniol ar fwynderau

meddianwyr eiddo lleol a'i fod trwy hynny yn dderbyniol o ran gofynion perthnasol meini prawf polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion ieithyddol

5.22 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

5.23 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

5.24 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer adeiladu un tŷ. Er nad yn cyrraedd y trothwy perthnasol, gofynnwyd am ddatganiad iaith Gymraeg gan yr asiant sydd heb ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma (ond yn ffyddiog y derbynnir maes o law ac fe adroddir arno ar y ffurflen gwybodaeth hwyr). Er hynny, nodir fod yr ymgeisydd yn lleol ac yn siaradwr Cymraeg iaith gyntaf. O'r safbwynt yma felly credir y byddai effaith bositif ar yr iaith trwy sicrhau tŷ i berson lleol Cymraeg ei iaith fyddai'n golygu y byddai'n parhau i drigo yn y pentref ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hyn.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.25 Mae'r bwriad yn golygu defnyddio'r fynedfa bresennol a chynnwys llecyn parcio a throi o fewn y cwrtil. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y cais ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad o ran diogelwch ffyrdd. Credir felly yn sgil sylwadau'r Uned Drafnidiaeth fod y bwriad yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd ac yn unol a gofynion perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.26 Fe welir o sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth nad yw'r adeiladau presennol sydd i'w dymchwel yn addas ar gyfer defnydd gan rywogaethau wedi eu gwarchod. Yn yr achos yma felly, credir y byddai'n rhesymol ategu amod safonol i gytuno manylion gwelliannau Bioamrywiaeth ar gyfer y safle. Fe allai hynny fod ar ffurf blychau adar neu ystlumod ar yr adeilad newydd neu gerllaw neu fod y dewis o dirlunio yn addas ar gyfer ffyniant bywyd gwyllt lleol. Fe ystyrir felly gan fod modd sicrhau fod Bioamrywiaeth lleol i'w wella fod hyn yn sicrhau fod gofynion perthnasol polisi AMG 5 yn cael ei fodloni.

Budd cymunedol / materion cytundeb 106

5.27 Mae gofynion polisi TAI 15 yn nodi fod rhaid sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun. Yn ddibynnol ar raddfa datblygiadau, disgwylir cyfraniad tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy yn unol a trothwy a adnabyddir ar gyfer anheddleoedd y sir. Yn achos pentref Edern, sydd wedi ei adnabod fel pentref gwledig/arfordirol/lleol, y trothwy yw 2 neu fwy o unedau. Gan fod y bwriad hwn yn cynnig darparu 1 tŷ o'r newydd yn unig nid yw'n cwrdd â'r trothwy yma ar gyfer ystyried darpariaeth fforddiadwy.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.28 Cydnabyddir fod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir y penderfyniad ar sail ystyriaeth llawn o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol gan gynnwys yr holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

Unrhyw faterion perthnasol eraill

5.29 Er yr honiad a wnaed y byddai'r cynnig yn effeithio ar lwybr cyhoeddus presennol, o edrych ar fapiau cyfredol, ni welir fod llwybr cyhoeddus cofrestredig yn croesi safle'r cais o gwbl. Mae'r llwybr cyhoeddus agosaf wedi ei leoli ymhell tu hwnt i ffiniau'r safle i gyfeiriad y de, de-orllewin a de-ddwyrain.

5.20 Er eglurder, gan fod y bwriad yma yn ymwneud a chodi ty preswyl newydd, mae bwriad gosod amod cynllunio safonol i gyfyngu defnydd yr eiddo ar gyfer tŷ preswyl yn unig ac nid ar gyfer defnydd fel ail gartref neu lety gwyliau heb ganiatad cynllunio pellach. Gwneir hyn pan fo ffigwr gorddarpariaeth tai llety gwyliau ac ail gartrefi unrhyw ardal dros y trothwy o 15% ac yn yr achos yma, mae'r ffigwr yma ar hyn o bryd yn ardal Cyngor Cymuned Nefyn yn 24.10%.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn unol â gofynion y polisïau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais.

Amodau

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno deunyddiau gan gynnwys llechi to
4. Cyfyngu hawliau datblygiadau a ganiateir a ffenestri
5. Rheoli'r math o ffenestr/gwydr a osodir
6. Tirlunio
7. Gwelliannau Bioamrywiaeth
8. Cynllun rheoli adeiladu
9. Cyfyngu defnydd yr adeilad id y preswyl ac nid ar gyfer ail dy neu lety gwyliau

1 Safle Arfaethedig
1 : 500

2 Lleoliad
1 : 1250

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors

Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com

RICS

NODIADAU - NOTES

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 14/06/2023

Gogledd

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright.

No.	Description	Date
A	Lleihau balcony, gwydr afloywl	19/05/23
B	Cwrtil	13/6/23

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE

Tir ger Arosfa, Edern

TEITL - TITLE

Lleoliad Safle

CLEIENT - CLIENT
Huw Williams

DARLUNWYD GAN DRAWN BY	GWIRWYD GAN CHECKED BY	DYDDIAD DATE
GEW	HEW	29/04/21

GRADDFA - SCALE (@A2)	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER
As indicated	0325

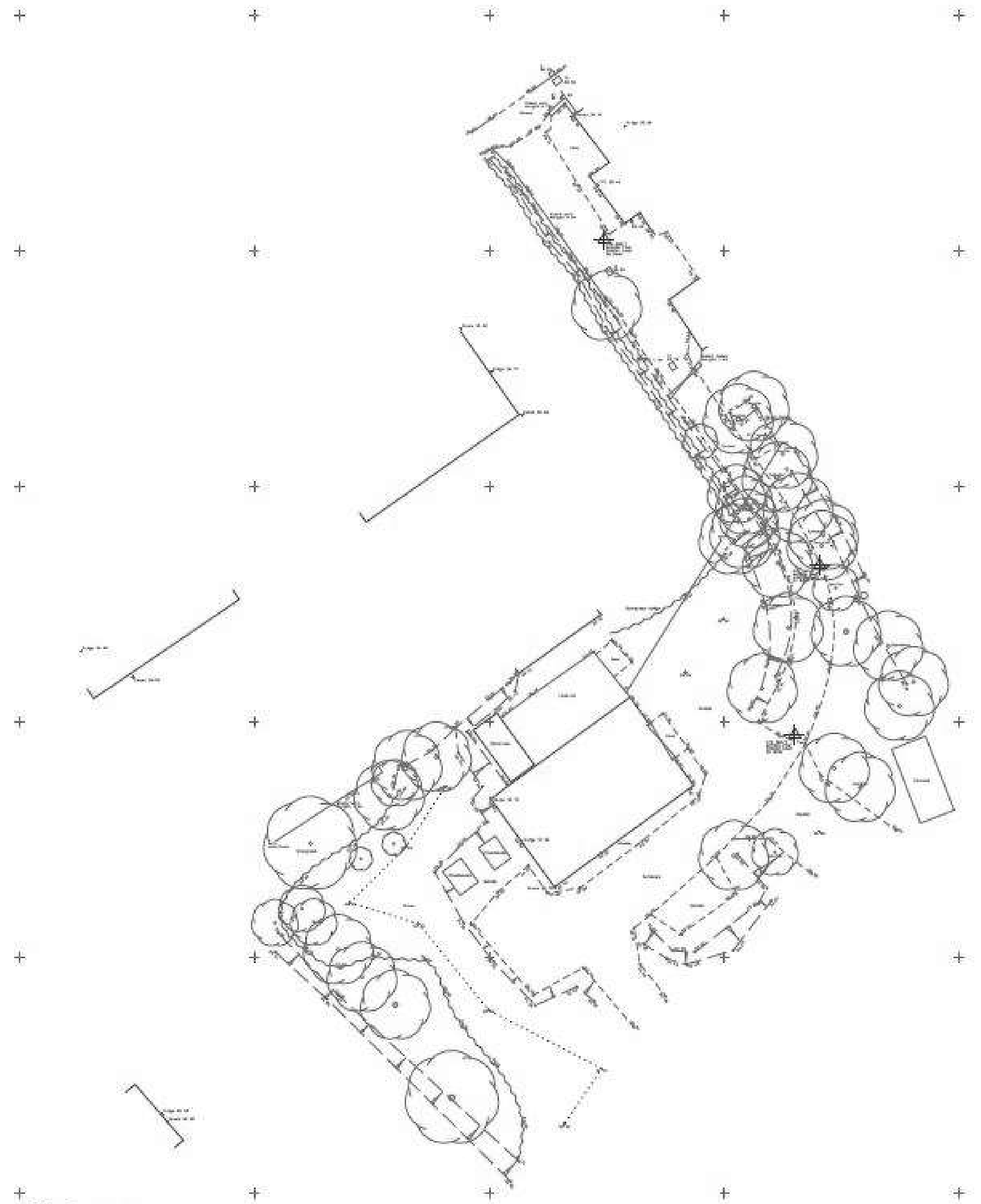
RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	REV
0325-S101	B

13/06/2023 09:31:09

Tud. 54

Cynllunio

Derbyn - 04/04/2023



1 **Site Survey**
1 : 200

Haydn E. Williams Cyf.

Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors

RICS

Rev	Description	Date

TEITL PROSIECT : PROJECT TITLE

Tir ger Arosfa, Edern

TEITL : TITLE

Site Survey

CLEIENT : CLIENT

Huw Williams

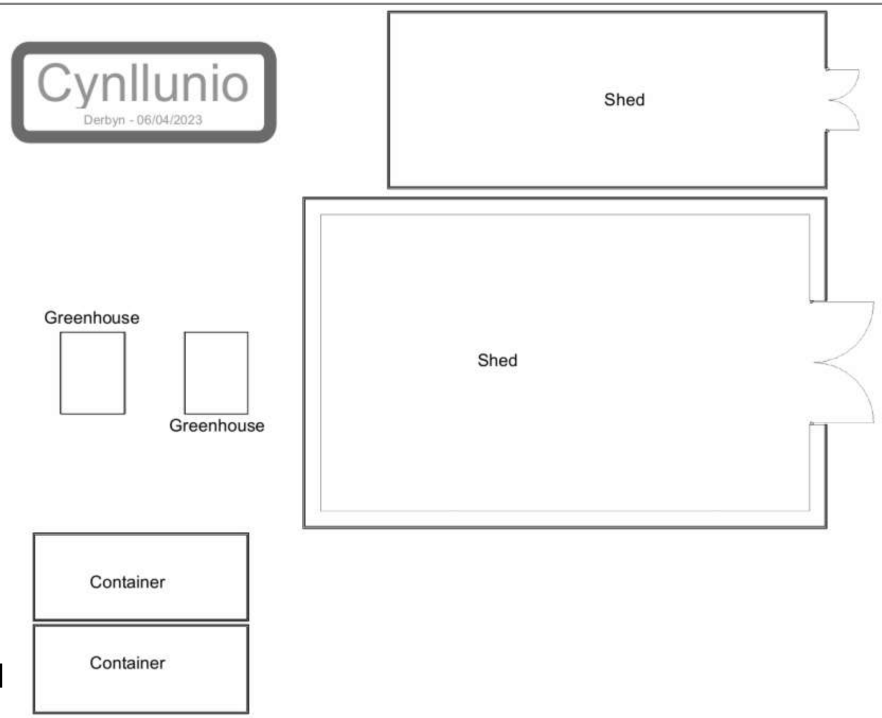
Drawn by	Checked by	Date
GEW	HEW	29/04/21

Scale	Project number
1 : 200	0325

RHIF CYNLLUN : DRAWING NUMBER

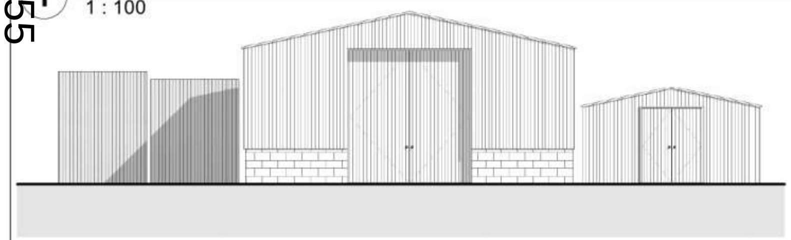
0325-T101

Cynllunio
Derbyn - 06/04/2023

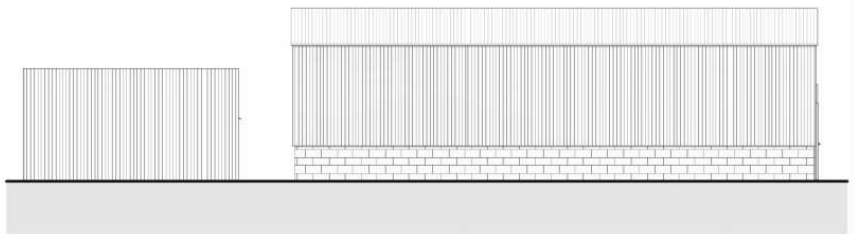


Tud. 55

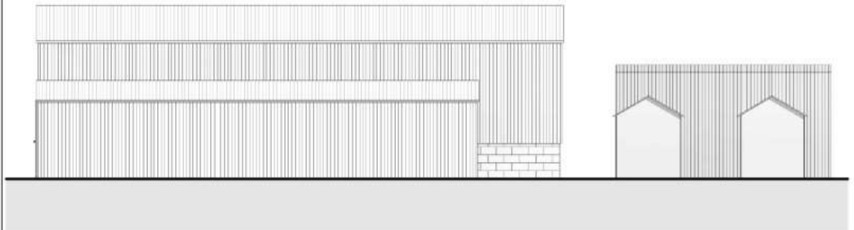
1 Level 0
1 : 100



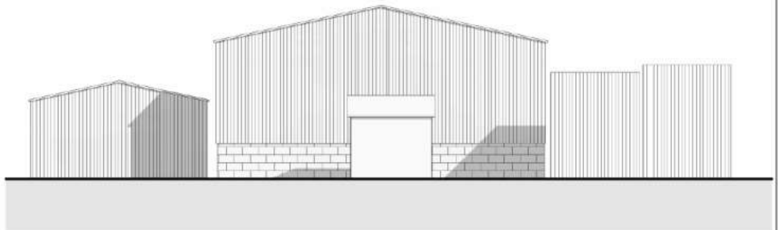
2 East
1 : 100



4 South
1 : 100



3 North
1 : 100



5 West
1 : 100

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com
RICS

NODIADAU - NOTES

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright.

No.	Description	Date

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE

Tir ger Arosfa, Edern

TEITL - TITLE

Existing Structures

CLEIENT - CLIENT
Huw Williams

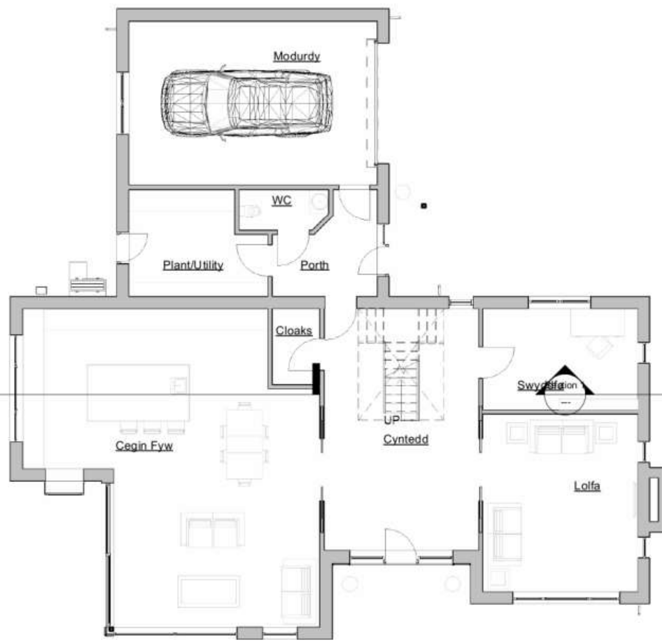
DARLUNWYD GAN DRAWN BY GEW	GWIRWYD GAN CHECKED BY HEW	DYDDIAD DATE 06/04/23
GRADDFA - SCALE (@A2) 1 : 100	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER 0325	
RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER 0325-B101	REV	

06/04/2023 15:09:45

Tud. 56

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 10/07/2023



1 **Llawr Gwaelod**
1 : 100

2 **Llawr Cyntaf**
1 : 100

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com
RICS

NODIADAU - NOTES

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright.

No.	Description	Date
A	Lleihau balcony, gwydr afloyw	19/05/23
B	Gostwng uchder to dros y modurdy	10/7/23

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE
Tir ger Arosfa, Edern

TEITL - TITLE
Cynllun Llawr Arfaethedig

CLEIENT - CLIENT
Huw Williams

DARLUNWYD GAN DRAWN BY	GWIRWYD GAN CHECKED BY	DYDDIAD DATE
GEW	HEW	29/04/21

GRADDFA - SCALE (@A2)	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER
1 : 100	0325

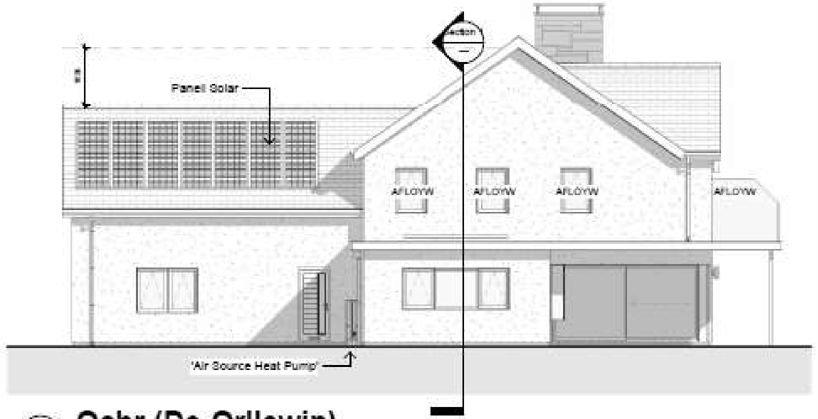
RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	REV
0325-A101	B

10/07/2023 15:27:51

Cynllunio
Derbyn - 10/07/2023

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

(1) **Blaen (De-Ddwyrain)**
1 : 100

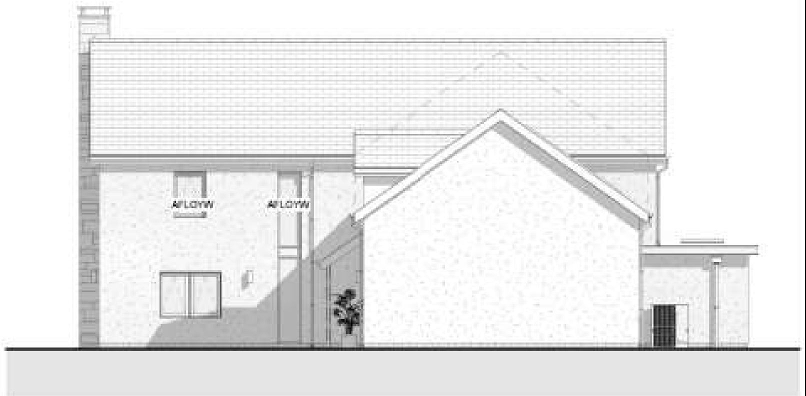


(2) **Ochr (De-Orllewin)**
1 : 100

- To llechi a phaneli solar integredig

- Waliau rendr gwyn a chyfuniad o gladin coed a cherrig naturiol.

(3) **Ochr (Gogledd-Ddwyrain)**
1 : 100



(4) **Cefn (Gogledd-Orllewin)**
1 : 100

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com
RICS

NODIADAU - NOTES

No.	Description	Date
A	Lleihau balcony, gwydr afloyw	19/05/23
B	Gostwng uchder to dros y modurdy	10/7/23

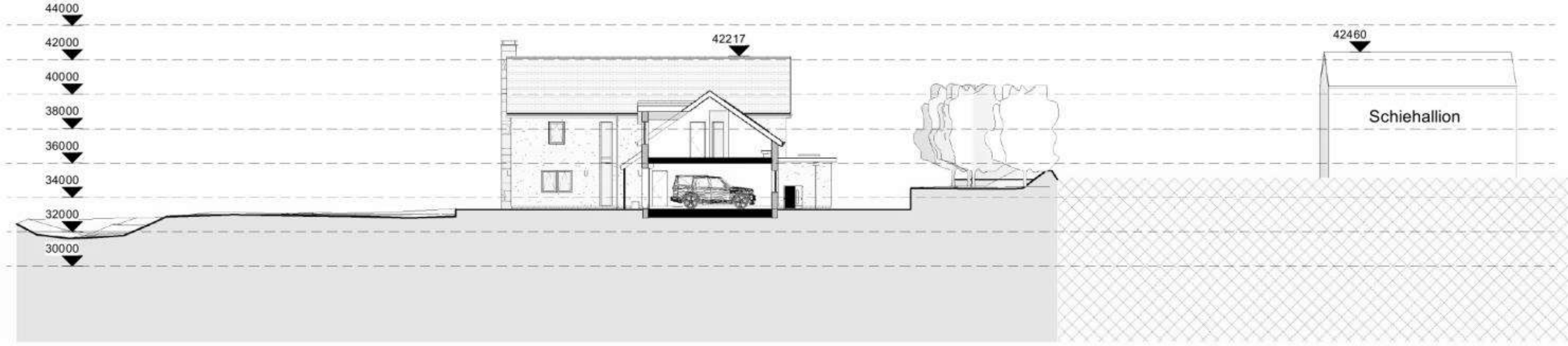
TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE
Tir ger Arosfa, Edern

TEITL - TITLE
Edrychiadau Arfaethedig

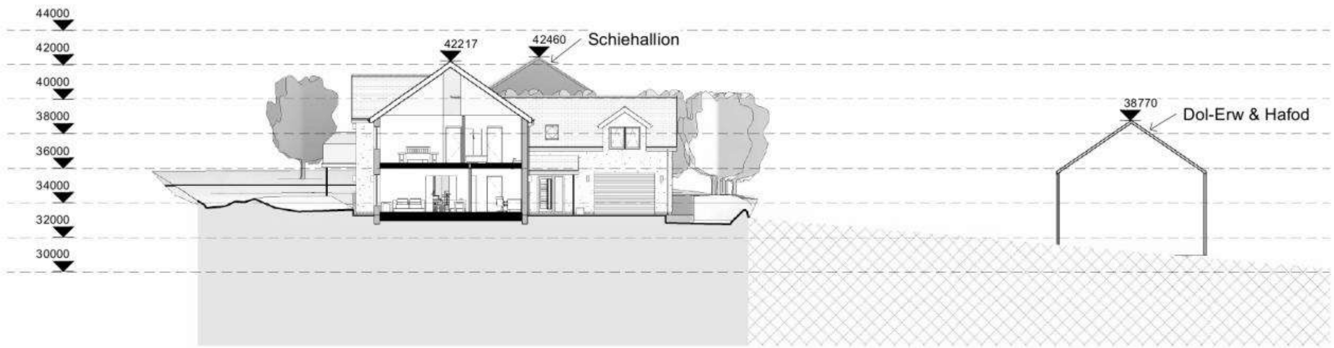
CLEIENT - CLIENT
Huw Williams

DARLUNWYD GAN DRAWN BY: GEW	GWIRIWYD GAN CHECKED BY: HEW	DYDDIAD DATE: 29/04/21
GRADDFA - SCALE (@A2): 1 : 100	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER: 0325	
RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER: 0325-A102	REV: B	

10/07/2023 15:28:56



1 A-A
1 : 200



2 B-B
1 : 200

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com
RICS

NODIADAU - NOTES

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright.

No.	Description	Date
A	Lleihau balcony, gwydr afloywl	19/05/23
B	Gostwng uchder to dros y modurdy	10/7/23

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE

Tir ger Arosfa, Edern

TEITL - TITLE

Croesdoriad Safle

CLEIENT - CLIENT

Huw Williams

DARLUNWYD GAN DRAWN BY	GWIRWYD GAN CHECKED BY	DYDDIAD DATE
GEW	HEW	29/04/21

GRADDFA - SCALE (@A2)	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER
1 : 200	0325

RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	REV
0325-S102	B

17/08/2023 16:02:16