



Cyfarfod

**PWYLLGOR CYNLLUNIO**

Dyddiad ac Amser

**1.00 y.h., DYDD LLUN, 20FED MAI, 2024**

**\*NODER\***

**BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU**

[https://gwynedd.public-i.tv/core//cy\\_GB/portal/home](https://gwynedd.public-i.tv/core//cy_GB/portal/home)

Lleoliad

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

Pwynt Cyswllt

**Lowri Haf Evans**

**01286 679 878**

**lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru**

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 10 Mai 2024)

## **PWYLLGOR CYNLLUNIO**

### **Aelodaeth (15)**

#### **Plaid Cymru (10)**

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards  
Elin Hywel  
Huw Wyn Jones  
Edgar Wyn Owen  
Huw Rowlands

Delyth Lloyd Griffiths  
Gareth Tudor Jones  
Olaf Cai Larsen  
Gareth A Roberts  
John Pughe

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

Y Cynghorwyr

Louise Hughes  
John Pughe Roberts

Anne Lloyd-Jones  
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. ETHOL CADEIRYDD

I ethol Cadeirydd ar gyfer 2024/25

## 2. ETHOL IS-GADEIRYDD

I ethol Is-gadeirydd ar gyfer 2024/25

## 3. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

## 4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

## 5. MATERION BRYD

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

## 6. COFNODION

6 - 17

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd Ebrill 22ain 2024 fel rhai cywir

## 7. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd

### 7.1. CAIS RHIF C23/0938/41/LL CAPEL RHOSLAN, RHOSLAN, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0NW

18 - 34

Gosodiad diwygiedig ar gyfer adeiladu annedd newydd, yn cynnwys parcio a gwaith trin carthion

AELOD LLEOL: Cynghorydd Rhys Tudur

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

### 7.2. CAIS RHIF C24/0131/42/DT HAFAN LÔN BRIDIN, MORFA NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6BY

35 - 51

Gwaith allanol gan gynnwys adfer ac ymestyn ardal teras/patio, codi wal newydd ynghyd ag amrywiol addasiadau eraill

AELOD LLEOL: Cynghorydd Gareth Morris Jones

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



---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 22ain Ebrill 2024

---

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

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Erail a wahoddwyd - Aelod Lleol: Cynghorydd Gareth Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio (Rheolaeth Datblygu a Gorfodaeth) Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Iwan Evans (Swyddog Monitro – eitem 5.4 yn unig) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Swyn Hughes (Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio Amgylchedd) - arsylwi

### 1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Gareth A Roberts, Louise Hughes, John Pughe Roberts a Cai Larsen

### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelod canlynol ei fod â buddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Y Cynghorydd Elin Hywel (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C22/0898/42/LL) ar y rhaglen oherwydd cysylltiad teuluol

Roedd yr Aelod o'r farn ei bod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac ni fu iddi gymryd rhan yn ystod y drafodaeth na phleidleisio ar y cais.

b) Datganodd y swyddog canlynol ei bod â buddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol) yn eitem 5.4 (C24/0011/30/AM) ar y rhaglen oherwydd ei bod yn adnabod yr ymgeisydd

Roedd y Swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth

c) Datganodd yr aelod canlynol eu bod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd Gareth Morris Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C23/0898/42/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C24/0011/30/AM) ar y rhaglen

### 3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

#### 4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 18fed o Fawrth 2024 fel rhai cywir.

#### 5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

##### 5.1 Cais Rhif C22/0898/42/LL

**Tir ger adeilad trefnwyr angladdau a thoiledau cyhoeddus presennol, Morfa Nefyn, LL53 6BW**

##### **Adeiladu Capel Gorffwys**

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd yn ymwneud a chodi adeilad newydd ar gyfer defnydd fel Capel Gorffwys. Nodwyd bod y cynllun llawr yn dangos y bydd swyddfa, lle storio oer, toiled, ardal llwytho a dadlwytho ar gyfer cerbydau a gwagle ar gyfer Capel Gorffwys o fewn yr adeilad.

Eglurwyd bod lleoliad y bwriad yng nghanol pentref Morfa Nefyn ar ochr y briffordd B4417 oddeutu 50m i ffwrdd i'r groesffordd gyda'r B4412. Amlygwyd nad oedd adeiladau eraill ar yr ochr yma i'r ffordd yn y lleoliad yma (heblaw am yr adeilad trefnwyr angladdau a thoiledau cyhoeddus presennol).

Nodwyd bod y cais yn ail-gyflwyniad o fwriad a wrthodwyd o dan gyfeirnod C22/0568/42/LL a bod asiant y cais wedi darparu datganiad yn ymateb i'r rhesymau gwrthod ar gyfer y cais hwnnw. Yn wreiddiol, nid oedd yn glir sut fyddai'r adeilad bwriedig yn gweithredu gyda'r adeilad presennol ac nid oedd gwybodaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ynglŷn ag union ddefnydd presennol a bwriedig o'r gweithdy presennol.

Erbyn hyn, mae gwybodaeth bellach wedi ei dderbyn, sy'n cadarnhau fod yr ymgeisydd yn un o dri sydd ar restr y crwner/heddlu ar gyfer delio gyda galwadau brys yn ardal Pen Llyn. Byddai'r adeilad newydd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer cadw'r hers, darparu oergell ac ystafell i'r teulu/meddyg ymweld â'r ymadawedig.

Eglurwyd bod yr adeilad presennol yn rhwystredig oherwydd bod grisiau i lawr i'r rhan sy'n cael ei ddefnyddio fel oergell ar hyn o bryd ac felly nid oes posib defnyddio trolï er mwyn cydymffurfio a gofynion iechyd a diogelwch. Yn ogystal, mae bwriad prynu hers newydd ac ni fyddai modd ei barcio o fewn yr adeilad presennol oherwydd bod hyd yr hers newydd yn fwy sydd yn golygu y bydd rhaid llwytho'r hers y tu allan mewn lleoliad sy'n agored i'r cyhoedd. Roedd yr ymgeisydd yn cadarnhau y byddai'r busnes yn gweithio'n effeithiol drwy ddefnyddio'r ddau adeilad ac roedd cynllun wedi ei ddarparu yn dangos sut mae'r adeilad presennol yn cael ei ddefnyddio ynghyd a sut y bydd yn cael ei ddefnyddio petai'r adeilad newydd yn cael ei ganiatáu.

Nodwyd hefyd fod cynllun safle diwygiedig wedi ei gyflwyno sy'n ymestyn safle'r cais er mwyn gwella'r mynediad i mewn i'r safle, darparu 3 llecyn parcio ychwanegol ynghyd a lle i droi o fewn y safle a chadw'r drysau mynediad cerbydol i mewn i'r adeilad yn glir. M Roedd Datganiad a Chynllun Seilwaith Gwyrdd yn cynnig plannu gwrych a gosod blychau nythu ac ystlumod ar yr adeilad bwriedig hefyd wedi ei gyflwyno.

Amlygwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol. Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 28.11.2022 (ar gais yr ymgeisydd) er mwyn ceisio datrys materion priffyrdd a chyflwyno gwybodaeth bellach.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, adroddwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored y tu allan ond yn cyffwrdd a ffin datblygu pentref Morfa Nefyn. Ystyriwyd fod cyfiawnhad a rhesymeg digonol ar gyfer codi adeilad busnes fel estyniad i'r busnes presennol yng nghefn gwlad agored a'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 1 a maen prawf 2 polisi PS 5.

Yng nghyd-destun materion priffyrdd nodwyd yn flaenrol bod y llecynnau parcio wedi eu gosod o flaen y drysau mynediad i'r gofod llwytho/dadlwytho, ac nad oedd yn glir be fyddai'r trefniant petai angen defnyddio'r drysau pan fyddai'r llecynnau parcio mewn defnydd. Nodwyd bod cynllun safle diwygiedig wedi ei gyflwyno sy'n darparu 3 llecyn parcio ychwanegol ynghyd a lle parcio a throi gan adael yr ardal o flaen y drysau llwytho cerbydau yn wag.

Cynigiwyd sylwadau pellach gan yr Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad erbyn hyn ar sail y cynllun safle diwygiedig (rev E) ynghyd a gosod amod i sicrhau fod y llecynnau parcio yn cael eu darparu cyn defnyddio'r adeilad.

Yn dilyn derbyn gwybodaeth a chynlluniau diwygiedig ychwanegol yn ymwneud a'r adeilad presennol a sut byddai'r ddau adeilad yn cael eu defnyddio yn y dyfodol, ynghyd a chynllun safle gyda threfniant parcio diwygiedig a mesurau lliniaru a gwella bioamrywiaeth, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiâu perthnasol. Roedd yr Awdurdod Cynllunio yn argymhell caniatáu'r cais gydag amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Bod yr adeilad presennol yn anaddas ar gyfer darparu gwasanaeth modern
  - Mai cais sydd yma i ehangu'r adeilad presennol
  - Y gwasanaeth yn angenrheidiol a'r cwmni yn methu cael safle arall addas yn y pentref - nid yw'n fusnes y gellid ei redeg mewn stryd neu mewn stad ddiwydiannol
  - Bod y safle presennol yn un delfrydol
  - Bod y cwmni a swyddogion y Cyngor wedi cydweithio yn dda i sicrhau bod pob parti yn fodlon gyda'r cais
- c) Nododd yr Aelod Lleol y byddai yn datgan buddiant a chamu yn ôl o'r drafodaeth. Amlygodd bod y cais, yn lleol yn un cynhennus ac felly angen penderfyniad y Pwyllgor.
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais gan nodi fod mawr angen gwasanaeth o'r fath.

#### **PENDERFYNWYD: Caniatáu - amodau**

#### **1. 5 mlynedd**



2. Unol a'r cynlluniau a'r datganiad a chynllun seilwaith gwyrdd
3. Cytuno gorffeniad allanol
4. Amod Dwr Cymru
5. Parcio
6. Ni chaniateir gosod offer allanol yng nghyswllt yr oergell heb gytuno o flaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

**Nodiadau:**

**SUDS**

**Nodyn goruchwyliaeth bioamrywiaeth**

## **5.2 Cais Rhif C24/0071/16/LL**

**Tanwydd CNC, Parc Bryn Cegin, Llandygai, Bangor, Gwynedd, LL57 4BG**

**Codi 10 uned ddiwydiannol, mynediad newydd, parcio a thirlunio**

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi adeilad ar lain gwag o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandygai. Nodwyd y byddai'r adeilad wedi ei rannu'n ddeg uned, gyda'r bwriad o gael caniatâd o fewn Dosbarthiad Defnydd B2 sef Diwydiant cyffredinol. Er nad yn hollol berthnasol i'r cais, nodwyd nad oes defnyddwyr penodol eto ar gyfer yr unedau.

O ran egwyddor y datblygiad adroddwyd bod y safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu, ond mewn rhan o safle sydd wedi ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol o fewn y CDLI ar gyfer defnyddiau B1, B2 & B8. Nodwyd, gan fod y bwriad ar gyfer defnydd B bydd yn cydymffurfio gyda pholisi CYF 1 sydd yn ymwneud a gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth.

Nodwyd y byddai llain o amgylch yr adeilad yn cynnwys 31 gofod parcio a byddai'r mynediad yn cael ei ddarparu trwy'r fynedfa gerbydol bresennol sy'n darparu mynediad o'r ffordd fewnol sy'n gwasanaethu'r parc busnes ehangach.

Er yn eithaf mawr, (arwynebedd llawr o 995m<sup>2</sup> ac yn 8.2m at frig y to), byddai'r adeilad newydd o faint, dyluniad a defnyddiau a fyddai'n ddisgwyliedig oddi wrth adeiladau diwydiannol cyfoes. Ystyriwyd bod y dyluniad ac edrychiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3. Yn ychwanegol, byddai effaith ar fwynderau yn gallu cael ei reoli gydag amodau sy'n ymwneud ag oriau agor ac unrhyw beirianwaith allanol e.e. systemau echdynnu.

Derbyniwyd datganiad yn rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg ac fel rhan o'r broses ymgynghori, derbyniwyd sylwadau yn amlygu pryder am effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg. Mewn ymateb, derbyniwyd eglurhad gan yr ymgeisydd yn nodi na fydd yn gallu hysbysu'r unedau ar gyfer tenantiaid hyd nes bydd y cais yn derbyn caniatâd Cynllunio. Er mwyn hybu'r iaith Gymraeg roedd yr ymgeisydd wedi datgan ei barodrwydd i gydweithio gyda'r Uned Iaith a chreu ffeil trosglwyddo ar gyfer yr unedau fydd yn ymrwymo'r tenantiaid i'r Cynnig Gymraeg sydd yn unol â chyngor yr Uned Iaith.

Adroddwyd bod sylwadau hwyr wedi cael eu derbyn gan yr Uned Trafnidiaeth yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad a bod datganiad seilwaith gwyrdd wedi ei

dderbyn oedd yn cydymffurfio gydag anghenion Polisi Cynllunio Cymru. O ganlyniad, ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI a bod y datblygiad a gynigiwyd yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir fel man cychwyn ar gyfer datblygiadau busnes ar y safle. Roedd yr Awdurdod Cynllunio yn argymhell caniatáu'r cais gydag amodau.

- b) Nododd y Cadeirydd bod yr Aelod Lleol wedi ymddiheuro na allai fod yn bresennol, ond roedd wedi anfon y sylwadau canlynol drwy e-bost:

*Does gen i ddim gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad gan fod galw yn lleol am unedau diwydiannol o'r maint yma, ond mae gen i bryder nad yw'r datblygwr wedi darparu tystiolaeth ddigonol i ddangos sut byddai'r datblygiad yn cynyddu defnydd o'r iaith Gymraeg.*

*Fodd bynnag rwy'n nodi parodrwydd y datblygwr i gydweithio gydag Uned Iaith y Cyngor er mwyn creu ffeil trosglwyddo ar gyfer yr unedau a fydd yn ymrwymo'r tenantiaid i "Gynnig Cymraeg" Comisiynydd y Gymraeg, ac edrychaf ymlaen at weld ffrwyth y gwaith hwn.*

- c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais. Yn croesawu datblygiad ar y safle sydd wedi bod yn segur ers amser

**PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:**

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Deunyddiau i gyd i'w cytuno
4. Caniateir defnyddio'r Unedau at unrhyw ddiben o fewn Dosbarth Defnydd B1, B2 neu B8
5. Amod tirlunio / gwelliannau bioamrywiaeth.
6. Oriau Agor : 06:30 i 18:00 Llun i Gwener, 06:30 i 17:00 Dydd Sadwrn a 08:00 i 16:00 ar Ddydd Sul / Gwyliau Banc
7. Rhaid cyflwyno manylion unrhyw offer allanol a osodir ar yr adeilad
8. Ni ddylid dod ag unrhyw uned i ddefnydd hyd nes bydd cysylltiad gyda'r garthffos gyhoeddus wedi ei gwblhau.
9. Dylid gweithredu'n unol a'r Cynllun Rheolaeth Trafnidiaeth Adeiladu a gyflwynwyd
10. Amod Dŵr Cymru
11. Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog

Nodiadau

- Dŵr Cymru
- Uned Draenio Tir
- Uned Iaith

### 5.3 Cais Rhif C23/0936/14/LL

Lladd dy Caernarfon, Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2BD

Cais llawn ar gyfer codi gweithdy/swyddfa newydd, adeilad gweithdy/weldio ac uned golchi cerbydau ynghyd â thanc storio tanwydd preifat a mannau ategol eraill

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd gyda'r bwriad yn cynnwys yr elfennau isod:

- Adeilad Gweithdy a Swyddfa
- Uned Gweithdy a Weldio
- Uned Golchi Cerbydau
- Ardal Storio Allanol
- 15 o lecynnau parcio HGV
- 40 o lecynnau parcio gan gynnwys 3 anabl a 8 pwynt gwefru EV.
- Ardal storio beiciau

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli ar Lon Cae Darbi (ffordd ddi-ddosbarth) ar gyrion dwyreiniol Ystâd Ddiwydiannol Cibyn ac o fewn ffin ddatblygu Caernarfon a safle cyflogaeth i'w warchod. Ategwyd bod y safle wedi ei ddefnyddio tan yn ddiweddar fel lladd-dy gyda'r adeiladau erbyn hyn wedi eu dymchwel o dan hysbyseb o flaen llaw C22/0431/14/HD. Nodwyd bod gwastraff rwbel a sgiopiau yn parhau ar y safle yn dilyn y gwaith dymchwel a'r llystyfiant o gwmpas y safle wedi ei dorri neu ei dynnu ymaith. Roedd y bwriad yn golygu codi adeiladau ynghyd a'i ddefnyddio ar gyfer gwasanaethu ac atgyweirio cerbydau masnachol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, cydnabuwyd fod y bwriad yn golygu codi adeiladau sylweddol ar y safle, sydd erbyn hyn yn weladwy o ffordd osgoi Caernarfon. Cydnabuwyd bod y safle hefyd wedi ei leoli o fewn Ystâd Ddiwydiannol bresennol ac yn ffurfio rhan o ddynodiad ar gyfer ei warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth B1, B2 a B8. Byddai adeiladau mewn cyswllt a'r defnyddiau cyflogaeth yn sylweddol o ran eu natur ac mae'r cynlluniau trawsdoriad yn cadarnhau fod y bwriad gerbron yn achosi effaith weledol debyg i'r hyn sydd wedi bodoli ar y safle yn y gorffennol. Ategwyd bod bwriad darparu ardal storio allanol ar y safle, ac y gellid cyfyngu uchder yr hyn a fydd yn cael ei storio yma i 4m drwy amod Cynllunio; rhan helaeth o'r coed a'r gwrychoedd oedd o gwmpas y safle wedi eu torri ond bod bwriad tirweddu'r safle er mwyn digolledu'r llystyfiant yma.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod y safle wedi ei leoli o leiaf 170m i ffwrdd o unrhyw eiddo preswyl, gyda'r tai agosaf wedi eu lleoli un ai ar y Stad Ddiwydiannol, neu'r ochr arall i'r ffordd osgoi sy'n rhedeg heibio cyrion y safle. Ar sail hyn, a bod y safle wedi ei leoli ar Ystâd Ddiwydiannol bresennol yn gyfochrog ag unedau diwydiannol presennol eraill, ni ystyriwyd y byddai'n debygol o gael effaith sylweddol andwyol ar unrhyw drigolion cyfagos.

Adroddwyd, yn ogystal â'r defnydd gwasanaethu ac atgyweirio cerbydau masnachol bod bwriad darparu 15 o lecynnau parcio HGV, 40 o lecynnau parcio cyffredinol ( yn cynnwys 3 anabl a 8 pwynt gwefru EV) ac ardal storio beiciau. Amlygwyd bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a Rheoli Amgylcheddol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn dangos bwriad o ddefnyddio'r mynedfeydd presennol i'r safle ac ardal cylch droi cerbyd HGV o fewn y safle. Roedd yr Uned Drafndiaeth ac Adran Trafndiaeth y Cynulliad wedi cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad ac felly'n cydymffurfio gyda gofynion polisiâu TRA 2 a TRA 4.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, nodwyd bod gwelliannau bioamrywiaeth megis creu cynefinoedd drwy blannu, gosod blychau nythu a blychau ystlumod ar y safle wedi eu cynnig fel rhan o'r adroddiad ecolegol. Er nad oedd datganiad seilwaith gwyrdd wedi ei gyflwyno'n ffurfiol fel rhan o'r cais, ystyriwyd bod modd asesu'r bwriad a chadarnhau eu bod y cydymffurfio gyda gofynion polisi PS19 o'r CDLI a diweddariad i bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Adroddwyd bod Datganiad Iaith wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae'n datgan y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith bositif ar yr Iaith Gymraeg. Gyda'r bwriad yn un ar gyfer darparu busnes ar safle sydd wedi ei leoli o fewn Ystâd Ddiwydiannol bresennol, roedd y datganiad Iaith yn cadarnhau ymrwymiad presennol y busnes i'r Iaith a bod bwriad clymu'r safle i'r ymrwymiad yna; nid oedd tystiolaeth i ddangos bydd y datblygiad yn peri niwed i'r Iaith a drwy osod amodau, ystyriwyd fod y bwriad yn unol gyda pholisi PS1.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI a bod y datblygiad a gynigiwyd yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod yn fuddiol ar gyfer yr economi lleol. Wedi ystyried yr holl ystyriaethau cynllunio materol ni ystyriwyd fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol ac roedd yr Awdurdod Cynllunio yn argymhell caniatáu'r cais gydag amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Mai cais sydd yma i adeiladu adeilad i atgyweirio cerbydau masnachol
  - Bod bwriad creu 23 swydd fyddai'n cynnwys 15 mecanic
  - Bydd y cwmni yn cydweithio gyda cholegau lleol i sefydlu prentisiaethau
  - Bod cyngor cyn cyflwyno cais wedi ei dderbyn
  - Bod y cais yn dderbyniol – yr adeilad yn well na'r adeilad blaenorol
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais - y cynllun yn rhy dda i'w golli.

#### **PENDERFYNWYD: Caniatáu**

1. **5 mlynedd**
2. **Unol a'r cynlluniau a'r holl ddogfennau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais**
3. **Lliw gorffeniad i'w gytuno**
4. **Cytuno manylion paneli PV**
5. **Cwblhau'r tirwedd yn unol â'r cynllun a gynhwysir o fewn yr AEWT (Asesiad Effaith Weledol Tirwedd)**
6. **Rhaid cwblhau'r gwelliannau Bioamrywiaeth yn unol â'r hyn a gynhwysir yn adran 4 o'r adroddiad ecolegol**
7. **Enw Cymraeg**
8. **Arwyddion Cymraeg**
9. **Amod canfod llygredd heb ei adnabod**
10. **Amodau Dwr Cymru**
11. **Rhaid i'r cyfarpar/deunydd a fydd yn cael ei storio yn yr ardal storio allanol fod ddim uwch na 4m.**

#### **Nodiadau:**

**Gwyliadwriaeth Natur**

**SUDS**

**Ceisiadau mawr**

**Llythyr Dwr Cymru**

**Llythyr Cyfoeth Naturiol Cymru**

#### **5.4 Cais Rhif C24/0011/30/AM**

**Bodernabwy, Aberdaron, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8BH**

## **Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl (edrychiad, tirlunio) ar gyfer creu 5 llain hunan adeiladu ar gyfer tai fforddiadwy**

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio, mai cais amlinellol oedd dan sylw i ystyried egwyddor y bwriad, manylion y fynedfa, gosodiad a graddfa'r datblygiad. Nid oedd edrychiad a thirlunio yn ffurfio rhan o'r cais.

Eglurwyd bod y safle presennol yn dir amaethyddol agored gyda'r ffiniau oddi amgylch yn gymysgedd o wrychoedd naturiol, cloddiau pridd a ffensiau postyn a weiren - y safle cyfan tu allan i ffin datblygu cyfredol pentref Aberdaron ac felly'n safle i'w ystyried mewn cefn gwlad agored, gyda rhannau o ffin ddeheuol y safle yn rhannol gyffwrdd a'r ffin datblygu. Ategwyd bod y safle oddi fewn dynodiadau AHNE Llŷn a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli.

O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd bod Aberdaron wedi ei ddiffinio fel pentref gwledig / arfordirol yn y CDLI gydag oddeutu 95 o dai ac ychydig o gyfleusterau o fewn y ffin datblygu – y ffigyrau tai diweddaraf yn dangos fod capasiti o fewn cyflenwad dangosol Aberdaron ar gyfer datblygiad o'r raddfa yma.

Gyda'r safle tu allan i'r ffin datblygu, amlygwyd mai Polisi TAI 16 oedd y polisi perthnasol a bod angen ystyried derbynioldeb y safle fel safle eithrio. Nodwyd yn yr ymateb ffurfiol a roddwyd i'r ymholiad cyn cyflwyno cais, y byddai angen tystiolaeth ar ffurf Datganiad Tai i gynnwys asesiad o angen ymgeiswyr cymwys am dai fforddiadwy. Er hynny, derbyniwyd gwybodaeth ar ffurf holiadur wedi ei gwblhau am gyswllt lleol 5 person/cwppwl. Amlygwyd mai'r wybodaeth yma, yn ogystal â phennod o fewn y Datganiad Cynllunio yw'r cyfiawnhad dros yr angen am y 5 tŷ yma, ac er bod cyfeiriad hefyd yn nodi bod yr unigolion hyn wedi cofrestru gyda Tai Teg, nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno ar ffurf asesiad i brofi gwir angen yr unigolion yma am dai fforddiadwy a'r math o dai maent eu hangen.

Nododd y swyddog ei bod yn gwbl hanfodol fod ymgeiswyr am dai fforddiadwy yn cael eu hasesu'r llawn ar gyfer eu hanghenion ac nad oedd 'dyhead' yn rheswm digonol dros yr angen am dŷ fforddiadwy. Cyfeiriwyd at sylwadau'r Uned Tai lle nodi'r bod 6 o bobl ar gofrestr Tai Teg am dŷ canolraddol, ond bod Tai Teg yn cadarnhau nad oedd y 6, sydd ar eu cofrestr am eiddo canolraddol, wedi eu hasesu'n llawn ar gyfer cynllun hunan adeiladu. O ganlyniad ni ystyriwyd fod yr angen wedi ei brofi ac felly'r bwriad yn methu cwrdd gyda pholisi TAI 16.

Cyfeiriwyd at Polisi TAI 8 sydd hefyd yn gofyn am ddatganiad tai ar gyfer cais o'r maint hwn er mwyn sicrhau cymysgedd priodol o dai. Adroddwyd na dderbyniwyd datganiad, er bod hyn wedi ei amlygu yn glir yn y cyngor cyn cyflwyno cais, a heb y wybodaeth yma nid yw'n bosib asesu'r cymysgedd a'r math o dai a ddarperir, eu pris fforddiadwy na sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Enghreifftiau o hyn fyddai nodi bod nifer yr ystafelloedd gwely ymhob eiddo fforddiadwy yn cyfateb ag anghenion yr unigolyn. Disgwylir hefyd i brisiad annibynnol o werth y tai gael ei gyflwyno er mwyn pennu disgownt i sicrhau eu bod yn fforddiadwy - yr angen am dystiolaeth o'r math yma yn gwbl hanfodol ar gyfer cynnal asesiad llawn ac yn ofyn sylfaenol gyda'r math yma o gais.

Yng nghyd-destun materion gweledol, nodwyd, er bod y cais yn un amlinellol, heb fanylion dylunio manwl, bod rhaid rhoi ystyriaeth i effaith gweledol y datblygiad. Amlygwyd bod y safle yn un sensitif gyda naws agored, yn cyfrannu at ansawdd y dirwedd. Er bod tai eraill yn y cyffiniau, byddai gosodiad y tai arfaethedig o fewn cae agored i ffwrdd oddi wrth batrwm adeiledig presennol yn sefyll allan, a'r effaith yn sylweddol - yn newid edrychiad

gweledol y safle. Atgoffwyd yr Aelodau bod y safle yn gorwedd o fewn yr AHNE lle mae'r gwerth cadwraeth o'r un statws â Pharc Cenedlaethol a bod dyletswydd ar awdurdodau i warchod a gwella harddwch naturiol yr AHNE.

Adroddwyd nad oedd CNC yn cynnig sylwadau yn aml ar faterion tirwedd, ond derbyniwyd sylwadau yn cynghori'r angen i gyflwyno asesiadau tirwedd i allu asesu'r effaith gweledol ar yr AHNE yn llawn. Esboniwyd na ofynnwyd am y wybodaeth gan na fyddai hyn yn gwneud y bwriad yn dderbyniol gan ei fod eisoes yn methu cwrdd gyda pholisïau eraill.

Yng nghyd-destun mwynderau preswyl, nodwyd y byddai'n anrnod y byddai rhywfaint o effaith yn deillio o'r bwriad, ond wrth ystyried lleoliad y safle a'r modd y gellid dylunio'r tai i osgoi gor-edrych a cholli preifatrwydd, ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 2 sydd yn gwarchod mwynderau cyffredinol a phreswyl.

Adroddwyd bod Datganiad Ieithyddol wedi ei gyflwyno yn ffurfio rhan o'r datganiad cynllunio a bod yr Uned Iaith yn datgan y dylid cynnwys gwybodaeth gyfredol y Cyfrifiad yn hytrach na ffigurau 2011. Er hynny, ni fyddai derbyn cywiriad o'r fath yn gwneud gweddill y datblygiad yn dderbyniol ac annheg fyddai disgwyl i'r ymgeisydd fynd i gostau ychwanegol o wybod na fyddai'r wybodaeth yma yn ei hun yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r holl ofynion polisi perthnasol. Er hynny, ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth yn dangos y byddai'r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i'r iaith a gan fod y bwriad ar gyfer 5 tŷ fforddiadwy, ble byddai'r feddiannaeth yn cael ei gyfyngu i bobl leol yn unig, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn debygol o fod yn niweidiol i'r iaith. O ganlyniad, ni ystyriwyd fod y bwriad yn gwbl groes i bolisi PS 1.

Yng nghyd-destun materion trafniadaeth a mynediad amlygwyd bod sylwadau hwyr wedi eu derbyn gan yr uned trafniadaeth yn cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad ac y byddai modd gosod amodau i sicrhau mynediad diogel i'r safle.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, er bod sylwadau ychwanegol wedi eu derbyn gan yr uned bioamrywiaeth nid oeddynt yn ymateb i unrhyw wybodaeth ychwanegol ac o ganlyniad roedd asesiad yr awdurdod cynllunio yn parhau yn berthnasol. Eglurwyd bod y safle datblygu oddeutu 150m o gwrs dŵr, sydd wedi'i gysylltu'n hydrolegol ag Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn a'r Sarnau ac Ardal Cadwraeth Arbennig Forol Gorllewin Cymru. Adroddwyd bod CNC yn amlygu pryder o ddiystyru niwed y datblygiad arfaethedig ar y ACA. Ategwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth yn cytuno fod angen cynnal Asesiad Cynefinoedd o dan y Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau gan ystyried maint y datblygiad a'i leoliad ger Ardal Cadwraeth Arbennig, ond yn anffodus nid oedd digon o wybodaeth wedi ei gynnwys gyda'r cais i allu cwblhau'r asesiad – y cais felly yn groes i bolisi PS 19, AMG 5 a Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau.

Roedd yr Awdurdod Cynllunio yn awyddus i bwysleisio eu bod yn gwbl ymwybodol o'r sefyllfa tai cyfredol ym mhentref Aberdaron a difrifoldeb canfod tŷ am bris fforddiadwy. Mynegwyd bod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl newydd fyddai'n cyfrannu at ddiwallu'r angen yn lleol yn cael ei gefnogi yn llwyr ac mae cefnogaeth i hynny o fewn polisïau'r CDLI. Er hynny, nid yw'n golygu y gellid caniatáu unrhyw gynnis a gyflwynir a bod rhaid sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio yn llwyr gyda gofynion polisïau perthnasol sydd yn gwarchod ardal hynod sensitif rhag datblygiadau newydd annerbyniol. Ategwyd siom o dderbyn cais gyda diffyg gwybodaeth sylweddol er bod anghenion y cais wedi cael eu hamlygu mewn cyngor cyn cyflwyno cais.

Argymhelliad yr Awdurdod Cynllunio oedd gwrthod y cais. Rhestrwyd tri rheswm gwrthod yn ymwneud ag effaith gweledol y datblygiad, diffyg gwybodaeth am yr angen a'r cymysgedd tai, a diffyg gwybodaeth i gwblhau asesiad o dan y Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Nad oedd sicrwydd cael byw adre
  - Ieuenctid yr ardal yn cael eu cydnabod fel 'cenhedlaeth y garafán' yn gorfod byw mewn carafán yng ngardd eu rhieni gan nad ydynt yn gallu fforddio prynu tŷ yn lleol
  - Eu bod yn ceisio hawl i fyw o fewn eu milltir sgwâr
  - Cyfartaledd pris tŷ yn Aberdaron yw £376,000 - dim gobaith o fforddio hyn ac felly yn cael eu gorfodi i symud allan o'r ardal - dim tegwch i hyn
  - Bod Aberdaron yn gymuned Gymraeg fechan sydd yn marw ar ei thraed. Heb gartrefi fforddiadwy i'r ifanc, nid oes dyfodol i'r gymuned. Hyn yn sefyllfa dorcalonnus pan fydd cymunedau i'w gweld yn ffynnu mewn llefydd eraill
  - Cais am 5 tŷ yn unig sydd yma; 5 tŷ i 5 teulu lleol
  - Ysgol Gynradd Abersoch wedi gorfod cau oherwydd bod pobl leol yn cael eu prisio allan o'r ardal - ai dyma beth fydd tynged Aberdaron?
  - Blaenoriaethau Cyngor Gwynedd yw rhoi pobl Gwynedd yn ganolog i bopeth - drwy wrthod y cais nid yw hyn felly yn rhoi pobl Gwynedd yn ganolog
  - Y dymuniad yw byw adre. Peidiwch â thynnu'r hawl oddi wrthym
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- 'Argyfwng Tai' - geiriau sy'n eu clywed yn aml a phobl leol yn cael eu prisio allan o'u hardal. O ganlyniad, cymunedau yn cael eu colli - yr argyfwng wedi taro Penllyn
  - Cost cyfartaledd tŷ yn Aberdaron yw £376,000 – dim gobaith i bobl ifanc fforddio'r tai yma ar gyflogau isel
  - Penawdau Daily Post yn nodi mai ond 2% gall fforddio prynu tŷ yn Aberdaron
  - Y cais dan sylw yn gyfle euraidd - y tir feddiannwr yn cynnig lleiniau i godi tai
  - Bod y syniad / cynllun yn un mae rhai yn crefu amdano yn yr ardal
  - Pobl leol eisoes wedi dangos diddordeb
  - Er bod y swyddogion yn argymhell gwrthod, bod sylwadau positif i'r cais
  - Cyngor Cymuned, yn unfrydol yn gefnogol i'r cais a Dŵr Cymru yn cadarnhau bod capasiti presennol i gysylltu i'r system gyhoeddus
  - Er bod rhai pryderon wedi eu hamlygu gan CNC, gellid eu goresgyn
  - AHNE yn nodi nad yw'r cynllun yn ymwithiol i'r tirlun - os sgrinio gall gyfrannu at fioamrywiaeth leol
  - Uned Bioamrywiaeth yn nodi bod yr asesiad yn dda
  - Uned Strategol Tai yn nodi bod y cynllun yn rhannol gyfarch yr angen
  - Bod Cyngor Gwynedd yn ymfalchïo o roi pobl Gwynedd yn ganolog i bopeth maent yn wneud, os hynny rhaid cefnogi'r cais a chefnogi dymuniad pobl ifanc i fyw o fewn eu milltir sgwâr - yr argymhelliad yw gwrthod! Gwrthod cyfle i ieuenctid aros adre!!
  - Er bod swyddogion yn nodi bod y safle tu allan i'r ffin datblygu mae mapiau yn amlygu y byddai'n ffinio yn daclus gyda'r pentref ac yn glwstwr o fewn 20mya.
  - Bod dau dŷ eisoes yn bodoli yn y cae a gafodd eu hadeiladu drwy brosiect blaenorol llwyddiannus yn 2011
  - Er bod y 5 person / cwbl leol wedi cofrestru gyda Tai Teg ymddengys bod angen tystiolaeth ar ffurf asesiad i brofi 'gwir angen'. Pam nad oedd cyfeiriad at hyn wedi ei drafod yn y cyngor cyn cyflwyno cais?

- Er bod y swyddogion yn nodi bod y 'safle yn gwbl weladwy o fewn yr AHNE, nodwyd bod swyddog AHNE wedi cael cyfle i gyflwyno sylwadau ac wedi nodi na fyddai'r datblygiad yn ymwithiol ar y tirlun. Pam felly codi pryder os yw'r swyddog AHNE yn hapus gyda'r cais?
- Bod bwriad hefyd cadw llwybr cyhoeddus 17 sydd yn rhedeg ar hyd y ffin ac sydd yn ddefnyddiol ar gyfer cerdded i'r pentref
- Bod bwriad plannu coed fyddai'n ychwanegu at fioamrywiaeth yr ardal
- Yng nghyd-destun 'hwylustod trefniadau i ganfod a rhoi barn a chyngor cyn i'r ymgeisydd fwrw ymlaen a chyflwyno cais', nodwyd siom bod gwybodaeth wedi ei gyflwyno yn dilyn cyngor cyn cyflwyno cais, sut felly oedd yr ymgeisydd yn gwybod i wneud pethau yn wahanol? Y camau priodol wedi eu cyfarch.
- Nid cais wedi ei 'daflu at ei gilydd' sydd yma – gwaith paratoi dros flwyddyn gydag ymchwil ac addasu gwybodaeth ac adborth yn dilyn cyngor cyn cyflwyno cais – cais amlinellol sydd yma ac felly anodd fyddai cyflwyno cynlluniau manwl.
- Siomedig iawn gyda'r rheswm gwrthod y byddai'r datblygiad yn 'cael effaith niweidiol'. Nid yw hyn yn gwneud synnwyr - cymuned yn marw oherwydd bod pobl ifanc yn symud i ffwrdd i fyw. Nid oes cymuned heb deuluoedd ifanc. Adfywio cymuned sydd yma nid creu effaith
- Bod dyletswydd ar y Cyngor i gefnogi pobl ifanc yn hytrach na chuddio tu ôl i bolisïau. Yn erfyn ar y Pwyllgor i gefnogi'r cais a rhoi cyfle i bobl ifanc Aberdaron aros yn eu cymuned.

- d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais yn groes i'r argymhelliad oherwydd nad oedd y datblygiad yn creu effaith weledol ar y dirwedd a'i fod yn ymylu ar y ffin datblygu.

Er nad yn rhesymau Cynllunio, nododd y cynigydd bod y cynllun yn ffordd fforddiadwy o godi tai yn Aberdaron yn hytrach na gorfodi pobl ifanc i symud i gynefin gwahanol. Byddai cynllun o'r fath yn cadw pobl yn lleol ac yn gwarchod yr iaith. Ategodd bod swyddog yr AHNE yn fodlon gyda'r cynllun a bod yr angen wedi ei brofi yn lleol.

Mewn ymateb i'r rhesymau, nododd y Swyddog Monitro bod rhai elfennau o'r cais yn dderbyniol ond bod diffyg gwybodaeth angenrheidiol fyddai'n sicrhau amodau priodol ar gyfer tai fforddiadwy heb eu cyflwyno e.e., maint disgownt. Ategodd y Pennaeth Cynorthwyol bod diffyg tystiolaeth yn broblem gan fod tystiolaeth am yr angen a'r fforddiadwyedd yn sylfaenol ar gyfer gwneud penderfyniad. Nododd hefyd bod cynnal asesiad cynefinoedd yn ofyn cyfreithiol ar y Cyngor ac nad oedd y wybodaeth yma wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Er yn gefnogol i'r cais, heb dystiolaeth nid oedd modd argymell caniatáu. Awgrymodd i'r Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad a gwneud cais am dystiolaeth i oresgyn y rhesymau gwrthod a chynnal ymweliad safle er mwyn asesu perthnasedd y safle o fewn yr ardal ehangach.

Cynigwyd gwelliant o ganiatáu'r cais amlinellol ar yr amod bod gwybodaeth yn cael ei gyflwyno ynghyd ag asesiad amgylcheddol cywir o'r safle.

Mewn ymateb, nododd y Swyddog Monitro, er yn gais amlinellol ni ellid penderfynu caniatáu ac wedyn gofyn am wybodaeth - risg cyfreithiol fyddai gweithredu fel hyn.

Ni chafwyd eilydd i'r gwelliant

- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Bod y tir yn ymylu gyda ffin y pentref



- Nad oes llawer o lefydd addas yn Aberdaron i adeiladu tai – dyma fyddai'r lle gorau i adeiladu 5 o dai
- Er yn gefnogol i dai fforddiadwy bod y cais yn gynamserol
- Bod rhwystrau di-ri yma i bobl sydd eisiau byw yn eu cynefin
- Yn cytuno gyda'r ymgeisydd a'r Aelod Lleol fod gan bobl hawl i fyw adre

Mewn ymateb i sylw ynglŷn ag os oedd y swyddogion wedi trafod y diffyg gwybodaeth a gyflwynwyd gyda'r ymgeisydd, nododd y Rheolwr Cynllunio bod cyngor cyn cyflwyno cais wedi ei weithredu lle rhestrwyd mewn manylder yr hyn oedd ei angen, ond ni ddychwelyd at yr ymgeisydd gan fod digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno wrth gynghori cyn cyflwyno.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â pham nad yw'r llain tir yn cael ei gynnwys gan Hunanadeiladu Cymru, nododd y Swyddog Monitro mai proses o ddefnyddio Tai Teg oedd dan sylw 'r cais penodol yma. Ategodd y Rheolwr Cynllunio nad oedd caniatadau 106 yn disgyn o dan Hunanadeiladu Cymru.

- f) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant bod y cais yn cael ei ohirio er mwyn cael mwy o wybodaeth a chynnal ymweliad safle gan sicrhau amser digonol i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth.

**PENDERFYNWYD: Gohirio fel bod modd cynnal ymweliad safle a gwneud cais i'r ymgeisydd gyflwyno mwy o wybodaeth a thystiolaeth**

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:25

---

**CADEIRYDD**

# Eitem 7.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

**Rhif** 1

**Cais Rhif:** C23/0938/41/LL

**Dyddiad  
Cofrestru:** 12/03/2024

**Math y Cais:** Llawn

**Cymuned:** Llanystumdwy

**Ward:** Llanystumdwy

**Bwriad:** Gosodiad diwygiedig ar gyfer adeiladu annedd newydd, yn cynnwys parcio a gwaith trin carthion

**Lleoliad:** Capel Rhoslan, Rhoslan, Criccieth, Gwynedd, LL52 0NW

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad:** GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn gais llawn ar gyfer codi tŷ annedd unllawr newydd ar lecyn o dir ger Capel Rhoslan. Byddai'r bwriad yn cynnwys creu mynedfa gerbydol a darpariaeth parcio ynghyd â gosod system drin carthion preifat hefyd. Byddai'r tŷ o ddyluniad to brig ac yn cynnwys cegin/ystafell fyw, ystafell ymolchi a thair ystafell wely. Byddai'r annedd wedi ei orffen gyda tho a waliau o ddalennau rhychiog o liw du. Bwriedir gosod paneli solar yn llethr edrychiad de gorllewinol y to.
- 1.2 Gorwedd y safle mewn lleoliad cefn gwlad ar lecyn o dir siâp triongl sy'n gysylltiedig â Chapel Rhoslan, sydd wedi ei drosi yn dŷ. Fe wasanaethir y safle gan ffordd sirol dosbarth 2 a thrac naill ochr i'r llain, sy'n Lwybr Cyhoeddus Rhif 36 Rhoslan. Ceir tai annedd gwasgaredig yn y cyffiniau. Mae'r safle o fewn parth 500 medr i Heneb Gofrestredig, Siambr Gladdu Cefn-Isaf ac i'r gogledd ceir ardal o dir sydd wedi ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt Lleol.
- 1.3 Cyflwynwyd cynlluniau, Adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol a Datganiad Dylunio a Mynediad (DDaM) gyda'r cais. Fe nodir yng nghyflwyniad y DDaM fod yr ymgeisydd yn cwblhau prentisiaeth peirianneg yn y fyddin ac yn dymuno cael tŷ ar gyfer ei hun a'i deulu.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr aelod lleol.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn datgan fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Lleol. Er bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (CDLl) yn rhagflaenu fersiwn ddiweddaraf Polisi Cynllunio Cymru (PCC), ystyrir fod y polisiâu sy'n berthnasol i'r cais hwn yn y CDLl ar y Cyd yn parhau yn gyson gyda PCC.
- 2.2 Mae Deddf 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. Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r "egwyddor datblygu cynaliadwy", fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad isod 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 ac Ynys Môn 2011-2026 a fabwysiadwyd ar 31 Gorffennaf 2017**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'i diwylliant

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS17: Strategaeth Aneddleoedd

TAI 6: Tai mewn Clystyrau

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

TAI 16: Safleoedd Eithrio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PS 19: Gwarchod ac/neu wella'r amgylchedd naturiol  
 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol  
 PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth  
 AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA):  
 CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy  
 CCA: Tai Fforddiadwy

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040  
 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12 - Chwefror 2024)  
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur  
 Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy  
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio  
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth  
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Cyngor Ymarfer TAN 6 Tai Menter Gwledig

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

C07D/0717/41/LL - Newid defnydd ac addasu capel yn dŷ annedd a gosod tanc septig newydd - Caniatáu 6 Awst 2009  
 C23/0603/41/LL - Codi tŷ unllawr, creu mynedfa a darpariaeth parcio a gosod system drin carthion preifat – Gwrthod 25 Medi 2023

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

Cyngor Tref / Cymuned: Heb eu derbyn.

Trafnidiaeth: Nid oes gennyf wrthwynebiad i'r cais, ond byddwn yn gofyn i'r amod canlynol gael ei atodi i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:  
 Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtel y safle arllwys i'r briffordd.

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn.

Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC: **Risg Llifogydd a Draenio Tir**  
 GWYBODAETH: Mae'r safle yn gorwedd o fewn parth A (Mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â TAN15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd) sy'n cael ei ystyried fel arfer i fod mewn ychydig iawn o berygl llifogydd, os o gwbl. Fodd bynnag, dangosir bod y safle mewn rhywfaint o berygl o lifogydd yn y map llifogydd diweddaraf ar gyfer dŵr wyneb.

Dylai'r datblygwr fod yn ymwybodol o'r perygl o lifogydd dŵr wyneb a dylai gymryd yr holl ragofalon angenrheidiol i amddiffyn y datblygiad rhag effeithiau llifogydd yn y dyfodol. Dylai hyn gynnwys codi lefelau'r llawr yn ddigon uchel a chynnwys ffabrigau a ffitiadau sy'n gwrthsefyll llifogydd ar du allan y datblygiad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

### Sylwadau Corff Cymeradwyo SDC

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m<sup>2</sup> neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

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

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n debygol bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Nid oes manylion draenio dŵr wyneb wedi eu cyflwyno 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 gyda'r CCS.

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx>

Uned  
Bioamrywiaeth:

Sylwadau 2 Ebrill 2024

Mae'r ddau lun o'r safle uchod yn dangos fod y safle wedi cael ei glirio (coed, llwyni, llystyfiant naturiol) ers 2009. Erbyn yr adroddiad ecolegol gan Cambrian Ecology mae'r tir yn dangos glaswelltir fel lawnt heb ddiddordebau bioamrywiaeth. Mae'r lleoliad yn gyfagos i Safle Bywyd Gwyllt Ty'n Rhos 722, ond ni fydd yn debygol i effeithio'r Safle Bywyd Gwyllt, heblaw'r golled o goed oedd yn rhan o'r coridor natur.

Nid ydy'r cynllun yn ddigon da. Nid ydy'r cynllun wedi cynnwys digon o fesuriadau i wella natur. Dylai'r cynlluniau ar gyfer y datblygiad cynnwys gwrych naturiol o gwmpas y safle, 2 medr llydan sydd yn cynnwys 9 coed pob medr sgwâr. Coed (collen, celyn, derw, wern, draenen ddu, draenen wen, ysgawen).

Yn 2007 roedd yn gais cynllunio i addasu'r capel i dŷ preswyl Roedd y cais yma wedi darparu adroddiad ystlumod (Alison Johnston 2008). Roedd y caniatâd yn cynnwys amod i ddilyn yr argymhellion yn yr adroddiad ystlumod. Ydy'r Capel wedi cwblhau'r addasiad ac ydy'r capel wedi cynnwys y mesuriadau ar gyfer ystlumod a'r dylluan wen?

Sylwadau 31 Ionawr 2024

Mae'r PEA a'r asesiad effaith wedi'u cynhyrchu i safon dda. Bydd yr effaith ar fioamrywiaeth o ganlyniad i'r datblygiad hwn yn ddibwys. Dylai'r datblygwr gynhyrchu Datganiad Seilwaith Gwyrdd sy'n mynd i'r afael â sut mae'r dull 'stepwise' wedi'i gymhwyso a pha ymrwymadau y mae'r datblygwr yn eu gwneud i sicrhau bod budd net i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

fioamrywiaeth (NBB) yn cael ei wireddu. Dylid cynnwys yr holl gamau lliniaru a gwella yn narluniadau'r dyluniad. - mae'r ecolegydd wedi darparu arweiniad yn ei adroddiad ac yn manylu ar ba gamau y gellir eu cymryd i osgoi ac isafu effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth (yn unol â'r ddau gam cyntaf dan 'stepwise'). Gan na ragwelir unrhyw effaith, nid oes angen i'r ymgeisydd ymdrin â'r camau lliniaru / unioni. Hefyd, mae'r ecolegydd wedi darparu argymhellion ynghylch gwelliannau rhesymol i gyflawni NBB (adran 10.2).

#### Sylwadau 18 Rhagfyr 2023

Dim gwybodaeth ecolegol wedi'i darparu. Dylid cyflwyno PEA sy'n asesu effaith y datblygiad hwn ar fioamrywiaeth ac yn disgrifio sut fydd y datblygiad hwn yn cynnal y buddion net i fioamrywiaeth.

Cadw:	Heb eu derbyn.
Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Diolch am ymgynghori gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r cais uchod. 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, Gwasanaeth Cyngori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018).
Uned Hawliau Tramwy:	Bydd angen gwarchod hawl tramwy cyhoeddus Llanystumdwy Rhif 36 yn ystod ag ar ôl y datblygiad yma.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhodddwyd rhybudd ger y safle a gwybyddwyd trigolion eiddo cyfagos. Derbyniwyd ymateb yn lleisio pryder ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gorddatblygiad o'r ardal sydd y tu allan i ffin y pentref.</li> <li>• Y deunyddiau ar gyfer adeiladu ddim yn gydnaws (<i>harmonious</i>) gyda rheini a ddefnyddir yn y tai preswyl presennol gerllaw.</li> <li>• Materion yn ymwneud gyda'r tanc trin arfaethedig a'i leoliad.</li> <li>• Materion yn ymwneud gyda throsi'r cyn gapel i dŷ annedd e.e lleihau cwrtil.</li> <li>• Hawl tramwy ar draws dreif ym mherchnogaeth eiddo cyfagos ar gyfer y capel sydd wedi ei drosi yn unig ac nid yw'n cynnwys hawl tramwy ar gyfer yr annedd arfaethedig.</li> <li>• Rhodddwyd hawddfaint pan droswyd y capel ar gyfer darparu cyflenwad dŵr newydd ar draws dreif 10 medr o led sydd ym mherchnogaeth eiddo cyfagos ac mae'r hawddfaint yma ar gyfer trosi'r capel yn unig ac nid ar gyfer unrhyw wasanaethau i'r annedd arfaethedig.</li> <li>• Y cais yn nodi fod y safle yn elwa o brif gyflenwad dŵr ond nid yw hwn yn gyflenwad penodol ond yn cael ei rannu gyda'r capel ac felly ddim yn cydymffurfio gyda rheoliadau adeiladu.</li> </ul>

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Y llwybr cyhoeddus heb ei ddangos ar y cynlluniau.

## 5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Nid oes ffin datblygu wedi ei glustnodi i bentref Rhoslan, ond mae wedi ei adnabod fel pentref Clwstwr o dan Bolisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI). I gydymffurfio a gofynion polisi TAI 6 byddai disgwyl bod llain datblygu yn safle mewnlenwi rhwng adeiladau wedi eu lliwio'n goch ar y Map Mewnsood (gweler map isod), neu'n union gyferbyn a chwrtil adeilad wedi ei liwio. Mae'r safle dan sylw wedi ei leoli oddeutu 250 metr i ffwrdd o'r adeilad agosaf sydd wedi ei liwio yng Nghlwstwr Rhoslan, sydd yng nghnewyllyn canolog y pentref. Mae'r map isod yn dangos lleoliad safle'r cais cynllunio yma mewn glas, yng nghyd-destun y clwstwr i'r de o'r safle sydd ar y Map. Nid yw'r bwriad felly yn cwrdd â gofynion lleoli elfennol polisi TAI 6 felly yn groes i bolisi.



- 5.2 Oherwydd pellter y safle o gnewyllyn y pentref, rhaid felly ystyried y safle yng nghefn gwlad agored yn nhermau'r CDLI. Mae Polisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu) yn datgan tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.
- 5.3 Yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad mae angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd yno. Felly dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad. I bwrpas y CDLI mae'r amgylchiadau arbennig hynny lle y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad yn cael eu cynnwys ym mholisi PS17 Strategaeth Aneddleoedd, sy'n cadarnhau mai dim ond datblygiadau tai sy'n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (ynghyd â'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar ei gyfer) fydd yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.4 Nodir ym mharagraff 4.3.1 o'r NCT 6 mai un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Bydd p'un a yw hyn yn hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig. Mae NCT 6 hefyd yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyrdd oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad yng nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.
- 5.5 Mae'r wybodaeth yng nghyflwyniad y Datganiad Dylunio a Mynediad yn nodi fod yr ymgeisydd yn gweithio yn y fyddin ym Portsmouth ar hyn o bryd. Mae hefyd yn amlygu'r her o brynu tai yn yr ardal. Mae'n dymuno codi tŷ, ger ei rieni sy'n trigo yng Nghapel Rhoslan, ar gyfer ef a'i deulu. Tra'n ymddangos fod yr ymgeisydd yn berson lleol, wedi ei eni a'i fagu yn yr ardal nid oes unrhyw dystiolaeth fod angen presennol am dŷ yn bodoli, nac angen fforddiadwy. Ond fel y cyfeiri'r ato uchod, nid yw'r safle yn addas fel safle eithrio gweledig oherwydd ei lleoliad i ffwrdd o'r clwstwr. Nid oes daliad amaethyddol ar y tir nac unrhyw gyfiawnhad amaethyddol neu fenter wledig wedi ei brofi yma.
- 5.6 Nid yw'r egwyddor o godi annedd newydd ar safle'r cais, yng nghefn gwlad agored felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu PCYFF 1 a PS17 o'r CDLI, ynghyd â pharagraffau 4.2.37 - 38 o Bolisi Cynllun Cymru a rhan 4.3.1 o NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy, sy'n gofyn bod angen cyfiawnhad eithriadol i ganiatáu tai newydd yng nghefn gwlad agored.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.7 Mae polisiâu PCYFF 3 o'r CDLI yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda dyluniad, gorffeniadau a mwynderau gweledol. Mae'r polisi yn nodi y bydd disgwyl i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i'w gyd-destun yn yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Disgwylid i ddatblygiadau newydd ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle, parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol a defnyddio deunyddiau priodol.
- 5.8 Ers gwrthod y cais blaenorol, C23/0603/41/LL, mae'r dyluniad wedi cael ei addasu. Yng nghais C23/0603/41/LL roedd y tŷ yn un unllawr to gwastad gyda gorffeniad allanol o frics du, phren a rendr. Bellach tŷ unllawr to brig yw'r cynnig yn eistedd yn ganolog o fewn y llain, gyda gorffeniad allanol dalennau rhychiog o liw du. Nodir cynnwys y Datganiad Dylunio a Mynediad o ran y byddai'r bwriad yn efelychu adeiladau allanol amaethyddol traddodiadol eraill yn y cyffiniau. Fodd bynnag, ni ystyrir fod y dyluniad ar gyfer y tŷ yn efelychu tai annedd traddodiadol a geir yn yr ardal leol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn parchu ei gyd-destun ger adeilad traddodiadol y Capel a Thŷ Capel sydd yng nghyffiniau agosaf safle'r cais. Fe fyddai caniatáu'r cais yn golygu datblygiad newydd ar dir gwyrdd yng nghefn gwlad agored fyddai'n anorfod yn arwain at ymlediad trefol i gefn gwlad, mewn man sy'n weledol o'r ffordd a llwybrau cyhoeddus cyfagos. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 3 y CDLI sy'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau gweledol yr ardal.
- 5.9 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn parth 500 metr i heneb gofrestredig Siambr Gladdu Cefn-Isaf. Mae'r heneb gofrestredig oddeutu 460 metr i'r de ddwyrain o'r safle. O ystyried y bwriad dan sylw, ei lleoliad a'i bellter o'r heneb gofrestredig ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar sut y byddai'r heneb yn cael ei brofi, ei ddeall neu ei werthfawrogi. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 20 ac AT 1 o'r CDLI.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## Mwynderau preswyl

- 5.10 Ceir tai annedd gwasgaredig yng nghyffiniau'r safle, ond y tai agosaf yw Tŷ Capel Rhoslan a Chapel Rhoslan i'r gogledd orllewin, sydd wedi ei drosi'n dŷ ac sydd â chysylltiad â'r tir dan sylw. Oherwydd y dyluniad unllawr, y pellter ac elfen o wahaniad rhwng y tŷ arfaethedig a'r tai agosaf, ni chredir y byddai unrhyw effeithiau niweidiol uniongyrchol arwyddocaol ar fwynderau a phreifatrwydd y preswylwyr cyfagos. Nodir bod llythyr gan y cymydog yn nodi pryderon a materion yn ymwneud a hawliau tramwy a hawddfrait ond nid yw'r materion hyn yn ystyriaethau cynllunio ond yn hytrach yn faterion rhwng yr ymgeisydd a'r perchennog tir cyfagos. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau gofynion Polisi PCYFF 2 y CDLL o safbwynt ei effaith ar fwynderau preswylwyr cyfagos.

## Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.11 Fe wasanaethir y safle gan ffordd sirol dosbarth 2, sef y B4411 gyda mynedfa gerbydol oddi arni a thrac yn gwasanaethu 4 eiddo. Mae'r trac hefyd yn lwybr cyhoeddus rhif 36 Llanystumdwy. Bwriedir defnyddio trac presennol Capel Rhoslan i wasanaethu'r tŷ gyda mynediad gerbydol a darpariaeth parcio a throi o fewn y llain. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais, ond fe nodir y byddant yn dymuno gweld amod i atal dŵr wyneb. Ystyrir fod y fynedfa gerbydol yn ddiogel gan ei bod oddi ar drac gyda lle digonol i ddau gar barcio yn y cwrtil. Ni fyddai'r bwriad ychwaith yn amharu ar gwrs y ddau lwybr sy'n rhedeg naill ochr i'r llain. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd cydymffurfio a pholisïau ffyrdd a pharcio TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

## Materion draenio

- 5.12 Derbyniwyd ymateb gan y cymydog yn codi pryderon ynglŷn â threfniadau draenio dŵr y safle gan nodi y byddai wedi ei leoli o fewn 10 metr i gwrs dŵr hir sefydledig presennol ac y byddai'r ollyngfa ddŵr i gwlfad problemus. Mewn e-bost nododd yr ymgeisydd fod gan berchnogion presennol y Capel y gymeradwyaeth awdurdod angenrheidiol ar gyfer dau ddraen 'arllwysfa' i gwrs dŵr, un ar gyfer draenio o'r Capel a'r ail o bwell, a oedd wedi'i leoli yn safle'r cais, mae hwn wedi'i ddraenio a'i lenwi, gyda lefel y ddaear yn cael ei chodi (tua hanner metr uwchben y lefelau cyfagos) i liniaru unrhyw lifogydd posibl. Y bwriad yw cysylltu draenio dŵr wyneb o'r annedd newydd a'r ardaloedd palmantog uniongyrchol o amgylch yr adeilad a hefyd y draeniad budr trwy safle danc trin o fath Bio Pure 2 i'r 'allfa' hwn ac yr amcangyfrifir bod hyn yn debygol o leihau faint fydd yn cael ei arllwys i'r arllwysfa yma. Tra nodwyd lleoliad y tanc trin arfaethedig ar y cynlluniau ni chyflwynwyd cynlluniau manwl ar gyfer y materion draenio nag ychwaith fanylion llawn o'r tanc trin arfaethedig. Yn bresennol felly nid oes gwybodaeth ddigonol am y dull gwaredu carthffosiaeth ac ymdrin gyda dŵr wyneb wedi ei dderbyn er mwyn asesu'r materion yma yn llawn yn erbyn polisïau'r CDLI. Felly fel y mae, mae'r bwriad yn groes i polisi PCYFF 2 a PS 6 CDLL gan fod angen gwybod fod y tir yn addas ar gyfer system preifat cyn caniatáu'r cais i allu gwarchod yr amgylchedd.

## Materion bioamrywiaeth

- 5.13 Yn sgil sylwadau gwreiddiol yr Uned Bioamrywiaeth derbyniwyd Adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol sydd hefyd yn ymgorffori rhan Datganiad Seilwaith Gwyrdd.
- 5.14 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ar y 31 Ionawr 2024 yn cadarnhau fod yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol wedi ei wneud i safon dda ac y byddai'r effaith ar fioamrywiaeth o ganlyniad i'r datblygiad yma yn ddbwys (negligible). Mae'r sylwadau hefyd yn cyfeirio y dylid cynnwys yr holl fesurau lliniaru a gwella yn y lluniadau dylunio. Nodwyd yn sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth fod yr ecolegydd wedi darparu canllawiau yn eu hadroddiad ac yn manylu pa gamau y gellir eu cymryd i osgoi a lleihau effaith y datblygiad i fioamrywiaeth a gan na ragwelir unrhyw effaith, nid oes angen i'r ymgeisydd fynd i'r afael â'r camau lliniaru / digolledu o baratoi Datganiad Seilwaith Gwyrdd. Mae'r gwelliannau bioamrywiaeth sydd wedi ei gynnwys

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yn yr Adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol yn cynnwys gosod tiwbiau ystlumod, gosod briciau gwenyn a phlannu coed cynhenid. Derbyniwyd cynllun gan yr ymgeisydd yn dangos lleoliad y tiwbiau ystlumod a'r briciau gwenyn ar y tŷ arfaethedig. Nid oes manylion o leoliad y coed wedi eu cyflwyno.

- 5.15 Nodir sylwadau diweddaraf yr Uned Bioamrywiaeth dyddiedig 2 Ebrill 2024 nad yw'r cynllun wedi cynnwys digon o fesuriadau i wella natur ac y dylai'r datblygiad gynnwys gwrych naturiol o gwmpas y safle a chynnwys 9 coeden i bob medr sgwâr. Fodd bynnag o ystyried y sylwadau blaenorol dyddiedig 31 Ionawr 2024 ni ystyrir fod y sylwadau yma yn rhai rhesymol o ystyried fod y sylwadau blaenorol wedi derbyn y gwelliannau bioamrywiaeth. Os penderfynir caniatáu'r cais byddai'n bosibl rhoddi amod fod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol gyda chynnwys yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol. Byddai hefyd yn bosibl cynnwys amod i gytuno manylion lleoliad y coed cynhenid sydd i'w plannu fel gwelliannau bioamrywiaeth. Ystyrir o wneud hyn fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi PS 19, AMG 5 a Pholisi Cynllunio Cymru.
- 5.16 Yn eu sylwadau dyddiedig 2 Ebrill 2024 mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi codi materion yn ymwneud gyda throsi'r cyn capel i dŷ. Fodd bynnag, ni ystyrir fod y materion yma yn berthnasol i'r cais dan sylw.

## 6. Casgliadau:

Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisiâu perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r ymatebion ymgynghoriadau a gwrthwynebiadau ddaeth i law, cesglir fod y bwriad yn ei hanfod yn groes i sawl polisi lleol a chenedlaethol. Ar sail yr asesiad uchod, nid oes dewis ond gwrthod y cais.

## 7. Argymhelliad:

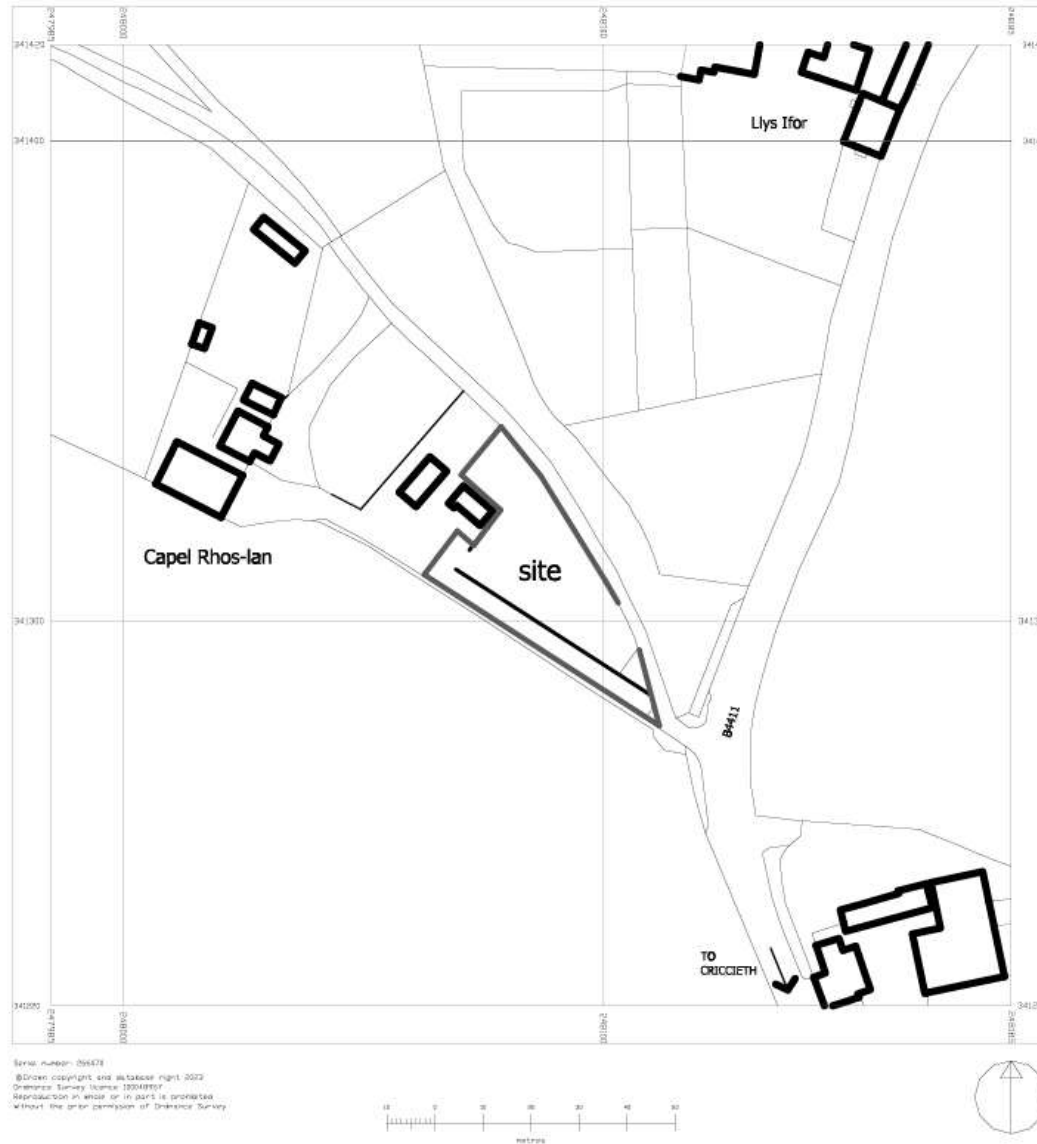
Gwrthod

1. Nid oes angen wedi ei brofi ar gyfer codi annedd newydd yng nghefn gwlad agored ac felly nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu PCYFF 1 a PS17 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd â pharagraffau 4.2.37 - 38 o Bolisi Cynllun Cymru a rhan 4.3 o Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy sy'n sicrhau mai dim ond mewn amgylchiadau penodol ac eithriadol y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad agored.
2. Fe fyddai'r datblygiad hwn yn niweidiol i'r dirwedd gan achosi ymlediad trefol i safle tir glas yng nghefn gwlad agored. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at neu wella cymeriad ac ymddangosiad y safle ac ni fyddai'n integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Mae'r cais felly'n groes i ofynion Polisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
3. Nid oes manylion llawn o'r tanc trin carthion a dulliau draenio wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais i asesu eu heffaith yn llawn yn erbyn gofynion polisiâu PCYFF 2 a PS 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.

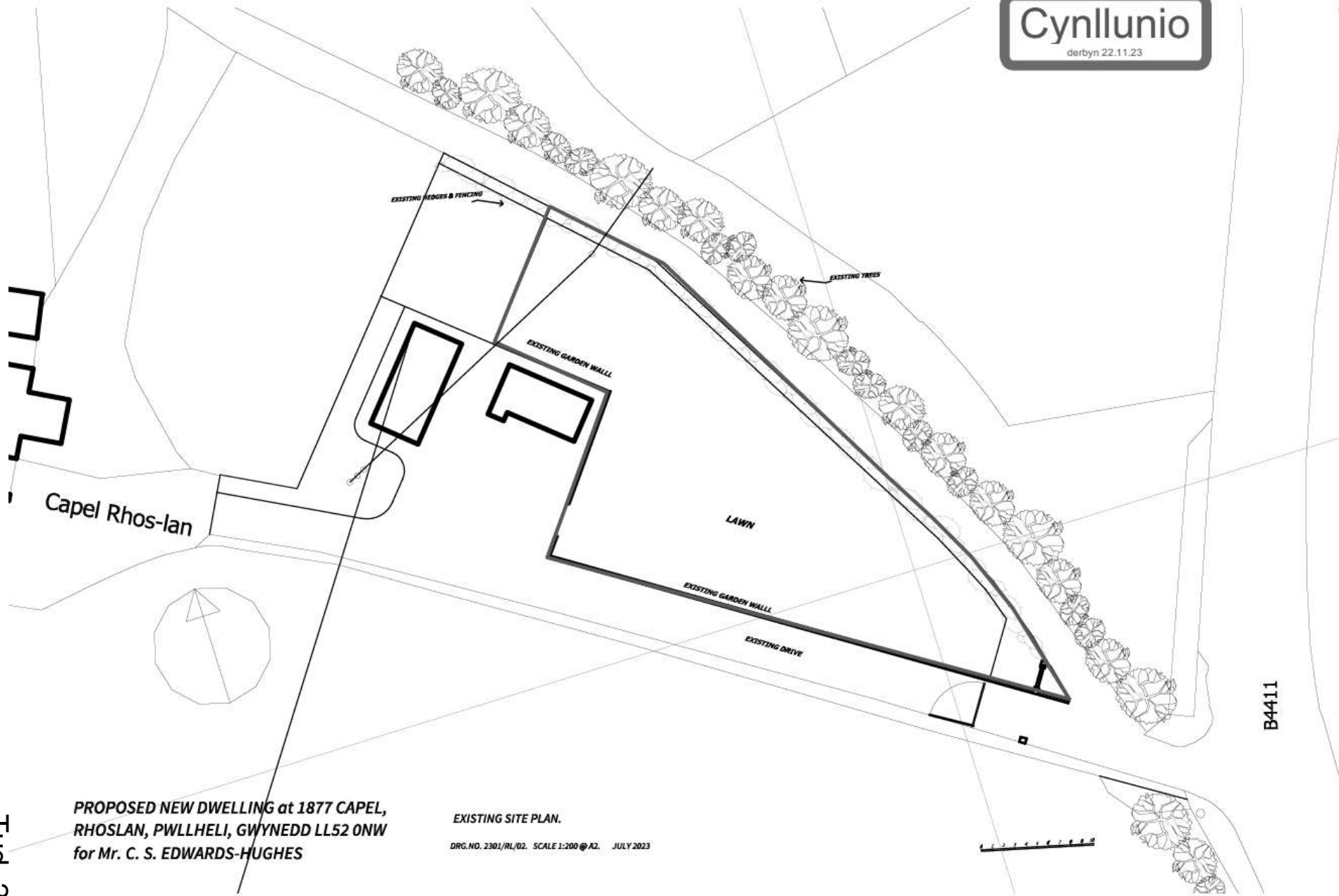
Cynllunio

Deddfyn 12.03.24

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan



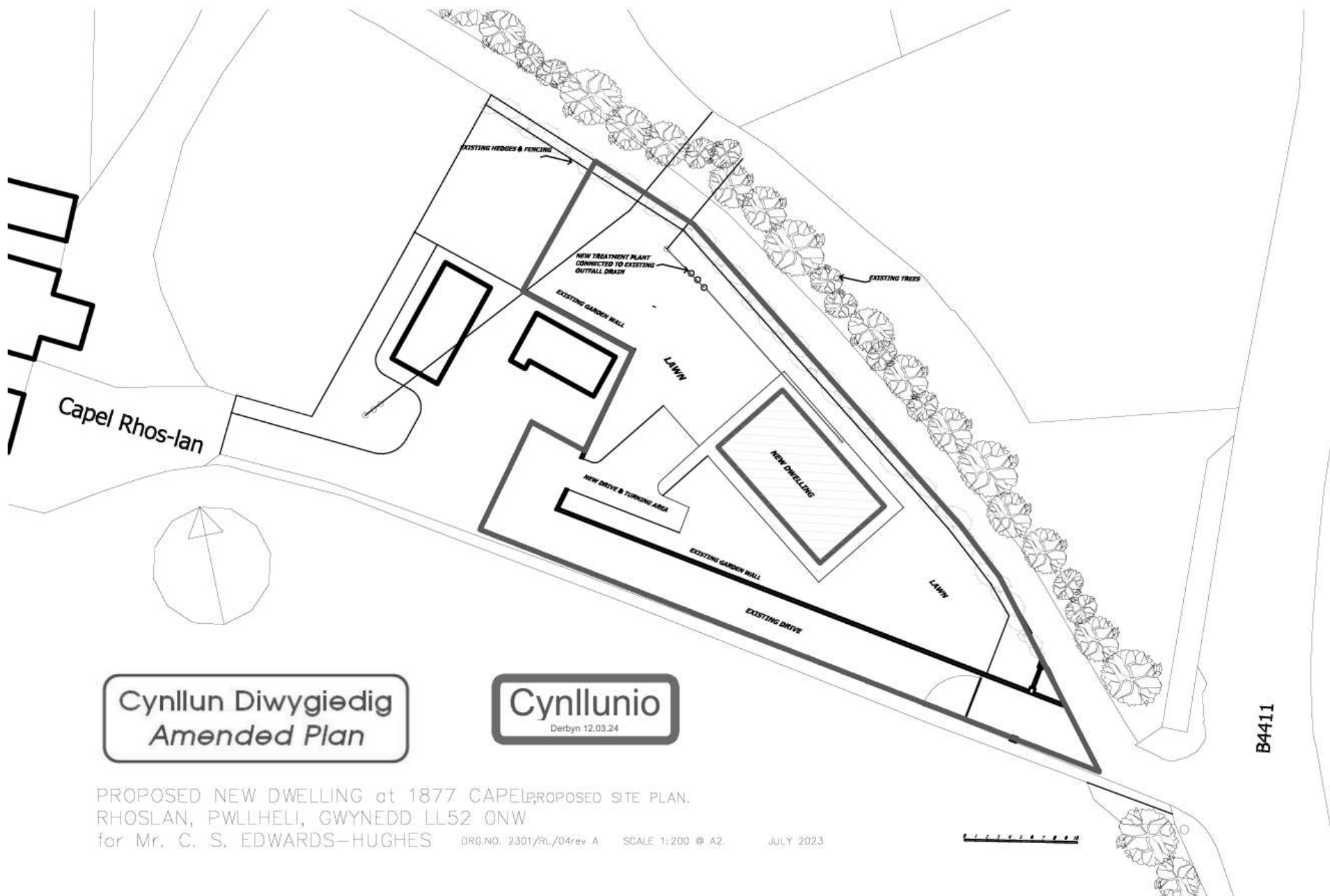
PROPOSED NEW DWELLING at 1877 CAPEL,  
RHOSLAN, PWLLHELI, GWYNEDD LL52 0NW  
for Mr. C. S. EDWARDS-HUGHES  
LOCATION PLAN.



B4411

**PROPOSED NEW DWELLING at 1877 CAPEL,  
RHOSLAN, PWLLHELI, GWYNEDD LL52 0NW  
for Mr. C. S. EDWARDS-HUGHES**

**EXISTING SITE PLAN.**  
DRG. NO. 2301/RL/02. SCALE 1:200 @ A2. JULY 2023



**Cynllun Diwygiedig**  
*Amended Plan*

**Cynllunio**  
 Derbyn 12.03.24

PROPOSED NEW DWELLING at 1877 CAPEL RHOSLAN, PWLLHELI, GWYNEDD LL52 0NW  
 for Mr. C. S. EDWARDS-HUGHES

DRG.NO. 2301/RL/04rev A

SCALE 1:200 @ A2.

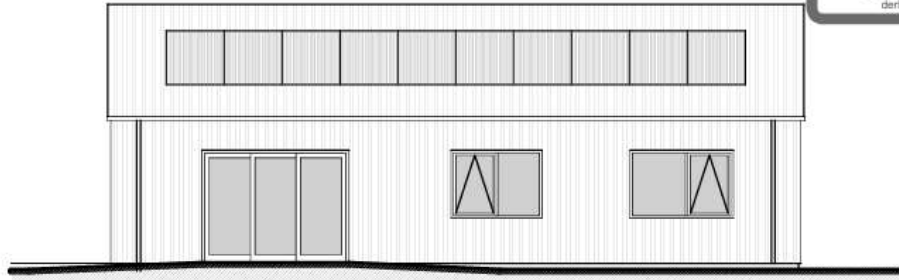
JULY 2023



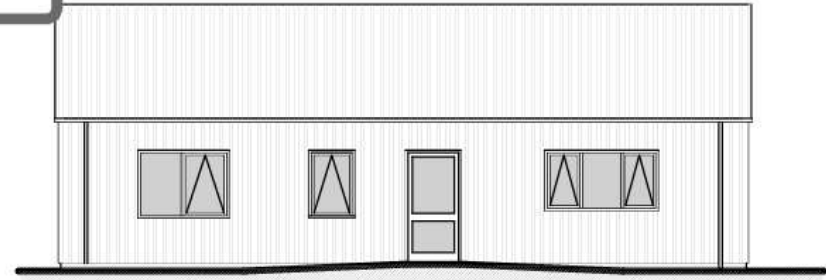
B4411

Cynllunio

derbyn 22.11.23



SOUTH WEST ELEVATION



NORTH EAST ELEVATION



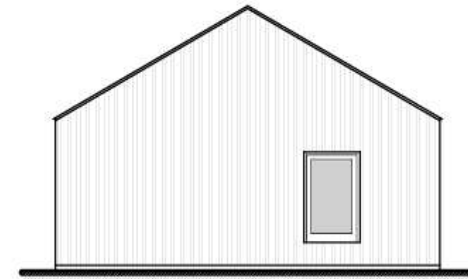
PLAN

FINISHES.

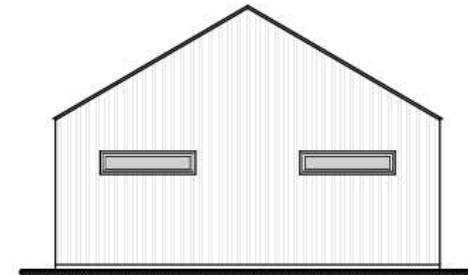
WALLS.  
To be black profiled sheeting  
to match adjoining buildings

WINDOWS/DOORS  
To be pvc - colour black

ROOF.  
To be black profiled sheeting  
to match adjoining buildings  
with matching rainwater goods  
with solar panels as indicated



NORTH WEST ELEVATION



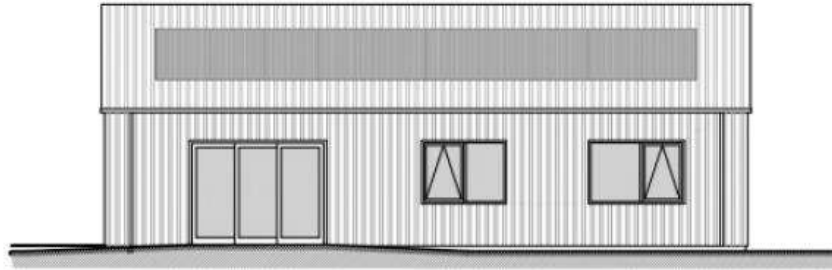
SOUTH EAST ELEVATION

PROPOSED NEW DWELLING at 1877 CAPEL,  
RHOSLAN, PWLLHELI, GWYNEDD LL52 ONW  
for Mr. C. S. EDWARDS-HUGHES

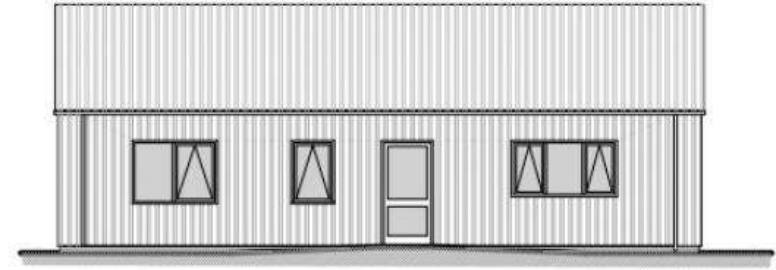
PROPOSED REVISED PLANS AND ELEVATIONS.

DRG.NO. 2301/RL/103. SCALE 1:100 © A3. Nov. 2023

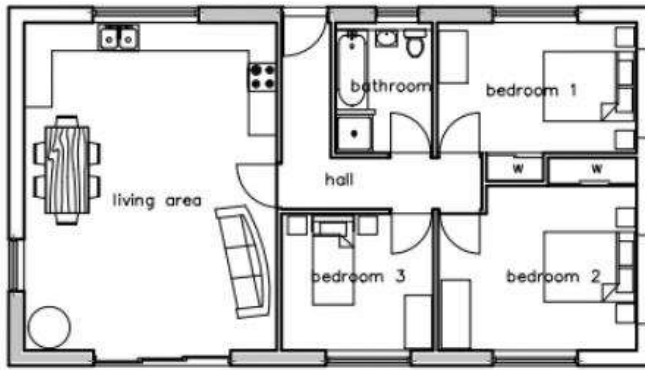
**1877 Capel Rhôslan: Location of bat tubes and bee bricks**



SOUTH WEST ELEVATION

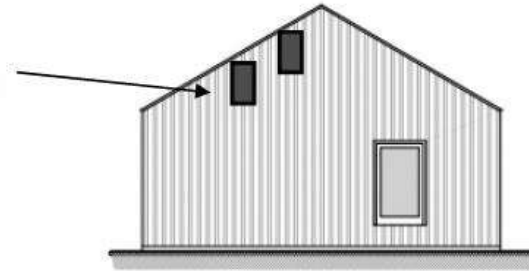


NORTH EAST ELEVATION



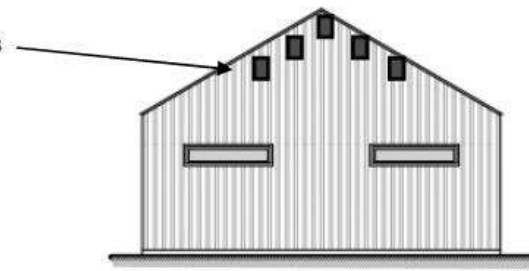
PLAN

Location of bat tubes



NORTH WEST ELEVATION

Location of bee bricks



SOUTH EAST ELEVATION

PROPOSED REVISED PLANS AND ELEVATIONS.



Tud. 32









PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

**Rhif:** 2

**Cais Rhif:** C24/0131/42/DT

**Dyddiad  
Cofrestru:** 21/02/2024

**Math y Cais:** Deiliad Ty

**Cymuned:** Morfa Nefyn

**Ward:** Morfa Nefyn a Thudweiliog

**Bwriad:** Gwaith allanol gan gynnwys adfer ac ymestyn ardal teras/patio, codi wal newydd ynghyd ag amrywiol addasiadau eraill

**Lleoliad:** Hafan Lôn Bridin, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6BY

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais i gynnal gwaith allanol ynghlwm ac eiddo preswyl gan gynnwys adfer ac ymestyn ardal teras/patio allanol, codi wal newydd ac amrywiol addasiadau eraill.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu gyfredol pentref Morfa Nefyn ac yn rhan o glwstwr o adeiladau preswyl eraill sydd yn ymylu gyda'r traeth gerllaw. Er eglurder, nid yw'r safle o fewn ardal dynodiad AHNE Llŷn ond y mae o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae'r eiddo a'r clwstwr o dai cyfochrog yn rhannol oddimewn rhan o ddynodiad Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SDdGA) Porth Dinllaen i Borth Pistyll ac Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Clogwyni Pen Llŷn a gyferbyn ag ACA Pen Llŷn a'r Sarnau
- 1.3 Mae'r cynnig wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol mewn ymateb i bryderon a godwyd gan swyddogion ac yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus. Mae'r cynnig bellach yn golygu:
- Creu wal flaen trwy ddefnyddio caergewyll wedi eu llenwi gyda cherrig fyddai hefyd yn cynnwys gofod mewnol i'w ddefnyddio fel storfa
  - Gwella ac ymestyn y teras/ardal allanol presennol uwchben y wal uchod a chynnwys triniaeth ffin newydd ar ffurf cyfres o bostiau pren gyda weiren rhyngddynt (mae'r elfen yma wedi ei newid o'r cyflwyniad gwreiddiol a oedd i gynnwys triniaeth ffin gwyrdr)
  - Newidiadau i lefel llawr o flaen yr eiddo trwy ei godi 150mm a chreu wal garreg isel 450mm o uchder i amlygu tir preifat a'r llwybr tramwy.
- 1.4 I gadarnhau, mae llwybr tramwy ar hyd blaen y safle sydd yn cyd redeg gyda wal y môr. Nid yw hwn yn llwybr cyhoeddus ffurfiol ond yn llwybr sydd wedi ei ddefnyddio yn hanesyddol gan y cyhoedd yn enwedig felly ar adegau pan mae llanw uchel. Nid oes unrhyw fwriad gan yr ymgeisydd i wyro neu atal defnydd y llwybr yma ond mae ymgais i nodi'r gwahaniaeth rhwng y tir sy'n cael ei ddefnyddio fel llwybr a thiroedd preifat trwy godi wal garreg isel.
- 1.5 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad yn dilyn derbyn sylwadau'r Aelod Lleol a gadarnhaodd ei fod yn gwrthwynebu'r bwriad oherwydd gôr ddatblygiad ar dŷ hynafol, hardd mewn llecyn amlwg; byddai yn difetha cymeriad a golwg y rhes o dai bychan hynod sydd reit ar bwys AHNE: ni ddylid caniatáu amharu ar y clogwyn ansad ger yr ardd gefn/ochr.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

### 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

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 19 – Gwarchod a ble'n briodol gwella'r Amgylchedd naturiol

AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

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, mae'r canlynol:

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

### 2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 12: Dylunio

NCT 24: Yr amgylchedd hanesyddol

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

3.1 Cais C15/0598/42/LL - Dymchwel modurdy presennol ac adeilad cysylltu ag adeiladu modurdy dwbl a thoiled newydd - Caniatawyd 27/07/15

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthod - y cynllun ddim yn gweddu i'r ardal.

Ail ymgynghoriad - Derbyniwyd cynllun a gwybodaeth ddiwygiedig ac o ganlyniad cynhaliwyd ail ymgynghoriad gyda'r Cyngor Cymuned a'r aelod lol. Ni dderbyniwyd unrhyw sylw pellach i'r cynllun diwygiedig ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Nid ydym yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu'r cyngor canlynol:

##### Safleoedd Gwarchoddedig Ardal Cadwraeth Arbennig(ACA)

Mae'r datblygiad wedi'i leoli yn rhannol o fewn ACA Clogwyni Pen Llyn a gyferbyn a ACA Pen Llyn a'r Sarnau. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, rydym o'r farn nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio'r nodweddion y mae'r Ardaloedd Cadwraeth Arbennig wedi'i dynodi, ar yr amod bod y gwaith yn cael ei wneud fel y dangosir ar y Cynllun Safle Arfaethedig ac nad oes unrhyw waith datblygu na storio deunyddiau yn digwydd y tu allan i'r ardaloedd gwaith a ddangosir ar y cynllun hwn.

Mae ein cyngor yn seiliedig ar y ddealltwriaeth na fydd unrhyw waith yn cael ei wneud (gan gynnwys at ddibenion adeiladu mynediad) ar hyd y blaendraeth. Os oes angen gwneud gwaith neu fynediad/gwaith o'r fath yna dylid ail-ymgyngori â CNC am gyngor pellach. Dylai'r ymgeisydd nodi hefyd y gallai fod angen Trwydded Forol gan CNC ar gyfer unrhyw waith o tua'r môr o'r Cymedr Penllanw Llanw Mawr. Dylai gwneud yr holl waith ar y safle yn unol â Chanllaw a'r Atal Llygredd 5 (GPP5): 'Gwaith a gwaith cynnal a chadw mewn neu ger dŵr' sydd ar gael drwy'r wefan berthnasol.

Fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), eich Awdurdod chi sydd i gynnal y prawf Effeithiau Arwyddocaol Tebygol ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Pe baech yn dod i'r casgliad bod y cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, rhaid gwneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw gan ystyried ei amcanion cadwraeth. Rhaid i chi, at ddibenion yr asesiad, ymgynghori â CNC ac ystyried unrhyw sylwadau a wnawn o fewn y cyfnod rhesymol a nodir gennych.

##### Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SDdGA)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mae'r datblygiad wedi'i leoli yn rhannol o fewn a SDdGA Porth Dinllaen i Borth Pistyll. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, rydym o'r farn nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio'r nodweddion y mae SoDdGA Porth Dinllaen i Borth Pistyll o ddiddordeb arbennig, ar yr amod bod y gwaith yn cael ei wneud fel y dangosir ar y Cynllun Safle Arfaethedig ac nad oes unrhyw waith datblygu na storio deunyddiau yn digwydd y tu allan i'r ardaloedd gwaith a ddangosir ar y cynllun hwn.

Uned Bioamrywiaeth:

Cytunir gyda sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, mae'r datblygiad yma yn annhebygol o gael effaith sylweddol ar y safleoedd gwarchoddedig. Ni fydd angen cynnal prawf Effeithiau Arwyddocaol Tebygol o dan drefn Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd). Nid oes asesiad wedi ei wneud o'r effaith posib ar fioamrywiaeth ond yn yr achos yma, ni ragwelir y byddai'r gwaith yn cael effaith sylweddol. Mae'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd yn nodi y bydd gwelliannau Bioamrywiaeth trwy gynnal ardal blannu newydd i flaen y teras newydd ynghyd a llwyni ychwanegol at y llwyni presennol ar y llethr tu cefn i ardal y teras. Mi fydd angen manylion y math o rywogaethau cynhenid er mwyn ei ystyried fel gwelliant Bioamrywiaeth. Mae'r lluniau o fewn y wybodaeth yn dangos presenoldeb Montbretia. Mi fyddai gwaredu'r planhigyn yma yn cael ei ystyried yn welliant Bioamrywiaeth.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cynnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

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

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 yn caniatáu cynigion ar gyfer estyniadau ac addasiadau i dai presennol cyn belled na fyddant yn cael effaith niweidiol ar fwynderau gweledol ac yn parchu a gwella ymddangosiad y safle a'r ardal yn gyffredinol. Yn ogystal, gofynnir fod estyniadau i adeiladau presennol yn:

- ychwanegu at, a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau
- parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol

5.2 Yn yr achos yma, mae'r cynnig gerbron wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad blaenorol gyda newid i'r math o orffeniad a fwriadwyd i'r driniaeth ffin a amlygwyd fel elfen annerbyniol gan swyddogion gyda'r cynnig yn wreiddiol. Fe welir fod yr hyn a fwriedir yn gwneud defnydd o orffeniadau naturiol megis carreg a chredir na fyddai graddfa, edrychiad ac ehangder y gwaith yn annerbyniol o fewn y safle arbennig yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

### Mwynderau gweledol

- 5.3 Mae'r bwriad yma yn golygu cynnal gwaith o fewn ardal allanol sydd eisoes wedi ei ddatblygu. Mae edrychiad y safle presennol wedi 'dyddio' ac yn dangos ei oed, sydd yn anorfod o ystyried ei leoliad mewn lle cyn mor agored ar adegau o dywydd garw. Gwelir fod gorffeniadau'r safle yn gymysgedd o waliau carreg naturiol gyda lloriau llechen a charreg gyda choncrid wedi ei ddefnyddio i greu'r morglawdd. Y bwriad fyddai cynnal yr edrychiadau yma trwy ddefnyddio o garreg naturiol a chredir fod newid y canllaw o wydr fel y bwriadwyd yn wreiddiol i bostiau pren gyda weiren yn rhedeg rhyngddynt, yn welliant trwy beidio amlygu'r elfen newydd yma ac yn osgoi edrychiad rhy 'drefol' (urban). Mae'r adeilad gwreiddiol a'i berthynas gyda'r clwstwr eraill o adeiladau cyfagos yn drawiadol yr olwg ond credir fod y bwriad yma o ystyried ei leoliad ym mhen pellaf y safle o fewn rhan o'r cwrtel sydd eisoes wedi ei ddatblygu, yn dderbyniol ac na fyddai'n amharu ar osodiad ac edrychiad y safle i raddau annerbyniol.
- 5.4 Cydnabyddir fod diffyg gofod presennol i alluogi ymestyn yr ardal i gyfeiriadau eraill megis tua'r cefn ac mai rhesymeg ymarferol sydd yn debyg o fod wedi arwain at y cynnig fel y cyflwynwyd. Ac fel sydd eisoes wedi ei nodi, rhaid hefyd cydnabod fod newidiadau wedi eu cynnal o'r cynnig gwreiddiol trwy leihau amlygrwydd y bwriad trwy ddefnyddio o orffeniadau llai amlwg.
- 5.5 Rhaid cydnabod fod gosodiadau tai eraill o fewn yr ardal ehangach yn amrywio o ran maint ac ymddangosiadau. Gweler fod trefniadau allanol nifer wedi eu hymestyn trwy gynnwys ychwanegiadau o amrywiol ffurf ac ni chredir y byddai'r cynnig yma yn sylweddol wahanol os o gwbl i'r mathau o ddatblygiadau sydd eisoes wedi eu cymeradwyo yn lleol.
- 5.6 O ystyried yr ychwanegiadau a'r addasiadau yn eu ffurf ddiwygiedig, credir fod yr hyn a fwriedir bellach yn dderbyniol ar sail dyluniad a graddfa ac y byddai o ganlyniad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol meini prawf polisi PCYFF 3 sydd, ymhlith pethau eraill, â'r nod o sicrhau bod pob cynnig yn ategu ac yn gwella cymeriad a golwg y safle, yr adeilad neu'r ardal.
- 5.7 Amlygwyd pryder am effaith y bwriad ar yr adeilad hynafol a'r effaith ar gymeriad a gosodiad y rhes o adeiladau cyfagos. Rhaid cydnabod fod yr adeilad a'i osodiad yn ddeniadol ac o gymeriad trawiadol sydd yn gyfraniad pwysig i edrychiad yr ardal gyfagos. Er ei gymeriad ac oedran, nid yw, nac unrhyw un o'r adeiladau cyfagos wedi eu rhestru. Er hynny, rhaid sicrhau fod cynnig a allai effeithio ar edrychiadau presennol y safle hynod yma, ddim yn effeithio i raddau cwbl annerbyniol ar ei gymeriad presennol. Credir fod diwygio'r elfen a oedd i gynnwys canllaw gwydr i elfen llawer llai amlwg a naturiol sef postiau pren a weiren yn newidiad er gwell. Nodir fod yr ardal yma o'r safle wedi ei ddatblygu eisoes trwy greu llwyfannau concrid ac ardaloedd ffurfiol ategol i'r tŷ. Ni chredir fod graddfa, lleoliad ac ymddangosiad yr elfennau newydd yn debygol o arwain at effaith cwbl niweidiol ar gymeriad yr adeilad presennol a'i berthynas o fewn y clwstwr o adeiladau cyfagos ac felly yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi PS 20. O ystyried maint, ffurf a lleoliad y datblygiad arfaethedig, ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar ddynodiad eang y tirlun hanesyddol sydd yn berthnasol i'r ardal yma, ni chredir felly y byddai yn annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi AT 1.

### Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Mae'r eiddo wedi ei leoli yn agos i dai preswyl eraill. Mae lleoliad y datblygiad arfaethedig ym mhen pellaf y safle, i ffwrdd o'r tai cyfagos ac o fewn ardal a ddefnyddir yn bresennol fel gofod mwynderol allanol. Ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu ar drigolion y tai agosaf i raddau mwy na'r sefyllfa bresennol. Wedi cynnal asesiad llawn o'r bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig a'r effaith tebygol, ni chanfyddir fod effaith gwirioneddol niweidiol tebygol. O safbwynt yr elfen yma felly, ni chredir y byddai'r datblygiad yn amharu ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos i raddau sylweddol mwy annerbyniol o'r hyn a geir yn bresennol o safbwynt ystyriaeth i faterion yn ymwneud ac amharu ac ati. Ni chredir felly y byddai'n amharu ar drigolion tai cyfagos o safbwynt



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yr agwedd benodol yma i raddau annerbyniol ac ni fyddai o ganlyniad yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

- 5.9 Nid yw darpariaeth parcio bresennol yn cael ei effeithio gan y bwriad oherwydd lleoliad y gwaith ym mhen pellaf y safle ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4 mewn perthynas â materion mynediad a pharcio.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.10 Fel y gwelir o sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru, nid oes pryder wedi ei amlygu am y bwriad o ran ei effaith ar safleoedd gwarchoddedig. Nid oes unrhyw awgrymiad y byddai'n niweidiol i'r dynodiadau yma oherwydd graddfa a lleoliad y bwriad. Mae gwelliannau i'r sefyllfa bresennol yn debygol o ddeillio o ganlyniad i'r datblygiad trwy wella tirlunio a gwaredu planhigion estron. Yn unol â newidiadau deddfwriaethol diweddar i Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) a'r angen i gyflwyno Datganiad Isadeiledd Gwyrdd, cyflwynwyd datganiad ac i bwrpas bodloni'r PCC o safbwynt yr agwedd benodol yma, credir fod hyn wedi ei wneud yn yr achos yma. Mae'r bwriad felly yn dderbyniol ar sail gofynion polisiau AMG 5, PS 19 a PCYFF 4 ynghyd a diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.
- 5.11 Nodwyd pryder gan yr aelod lleol am effaith bwriad fel yma mewn lleoliad mor agos i'r clogwyni tu cefn i'r safle. Gwelir fod cyfres o waliau cynnal eisoes yn bodoli ar dir yr ymgeisydd ac nid oes awgrymiad y byddai gwaith i newid yr elfennau yma. Mae'r datblygiad arfaethedig i'w gynnal o fewn rhan blaen y safle ac ni ddangosir y byddai'n ymledu tua chefn y safle gan effeithio ar waelodion y clogwyni. Ni amlygwyd unrhyw bryder gan Gyfoeth Naturiol Cymru am y bwriad o ran ystyriaeth i sefydlogrwydd y clogwyni yma.

### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.12 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau 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 lawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

### **Materion Ieithyddol**

- 5.13 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.
- 5.14 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 CDLI 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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.

5.15 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer cynnal gwaith o fewn safle eiddo preswyl sefydledig. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi yn y gorffennol am waith ynghlwm a'r defnydd preswyl, ac mae'r bwriad gerbron yn golygu cynnal gwaith pellach ar gyfer gwella'r ardal o fewn eu cwrtil ar gyfer defnydd atodol i'r eiddo. Ni ystyrir y byddai'r datblygiadau bwriedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hyn.

## 6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma bellach yn dderbyniol yn ei ffurf ddiwygiedig a'i fod trwy hynny, yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

## 7. Argymhelliad:

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

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Cynllun tirlunio
4. Manylion gorffeniadau/deunyddiau
5. Gwaredu planhigion ymledol
6. Cytuno/rhwystro ardaloedd gwaith



Draw Ref:

**A126 - P - 5**



NOTES:  
DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING.  
ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS UNLESS OTHERWISE STATED.  
THIS DRAWING IS FOR THE PURPOSE OF A PLANNING APPLICATION / DESIGN STAGE SKETCH SCHEMES ONLY. THIS DRAWING IS NOT TO BE USED FOR CONSTRUCTION.  
IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CLIENT / CONTRACTOR TO ENSURE THE NECESSARY PARTY WALL ACT PROCEDURES HAVE BEEN FOLLOWED WHERE APPLICABLE AND SHOULD BE IN PLACE BEFORE ANY WORKS COMMENCE ON SITE.  
EXACT BOUNDARY LOCATIONS TO BE DETERMINED ON SITE FROM CLIENT'S SUEDES PLANS OR LAND REGISTRY DATA AND NOT SCALED FROM THESE PLANS.  
THIS IS NOT A CONVEYANCING DRAWING.  
WE HAVE NOT CHECKED LOCATION OR AVAILABILITY OF EXISTING SERVICES FOR THE WORKS.  
WE HAVE NOT CHECKED THE SITE FOR PUBLIC SEWERS AND NO MANHOLES HAVE BEEN LIFTED IN THE MEASURED SITE SURVEY.  
THIS DRAWING IS COPYRIGHT AND REMAINS THE PROPERTY OF AFALLON ARCHITECTURE.

Rev	Issue Notes	Date
-	-	-



Site Location Plan - 1:1250

Project Title -  
Proposed External Works at  
Hafan, Morfa Nefyn

Drawing Title -  
Site Location Plan

Scale - 1:1250

Paper Size - A3

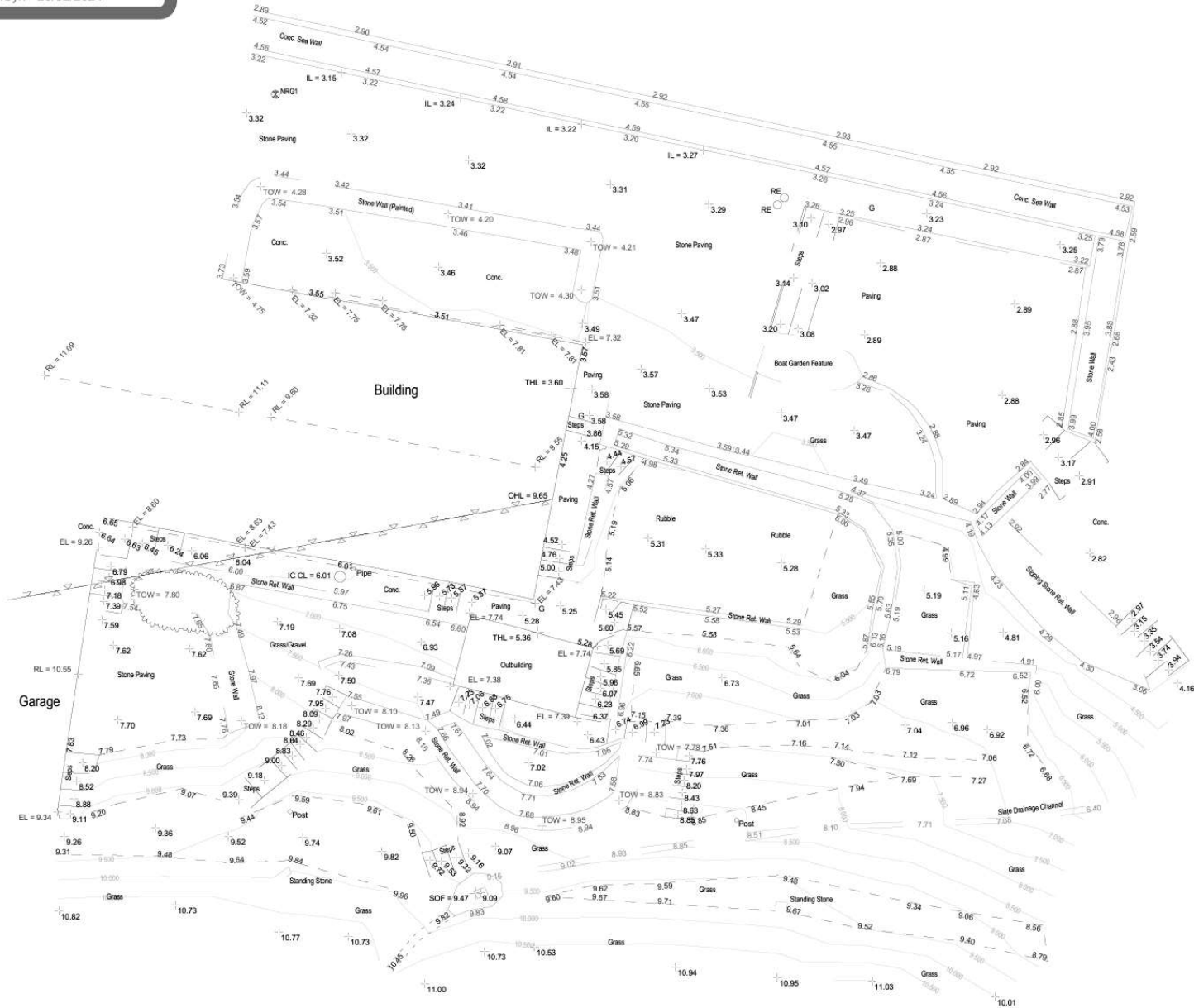
Job Reference - A126

Drawing Number - 5

Drawing Revision - -

Drawing Status - Planning

Date - 14/02/2024



Drawg Ref :

**A126 - P - 1**



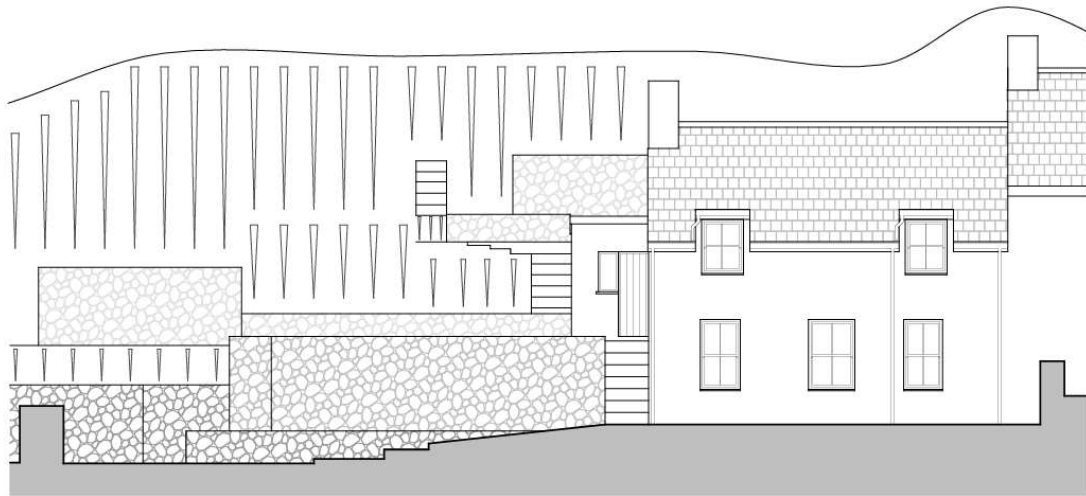
NOTES:  
DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING.  
ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS UNLESS OTHERWISE STATED.  
THIS DRAWING IS FOR THE PURPOSE OF A PLANNING APPLICATION / DESIGN STAGE SECTION SCHEMES ONLY. THIS DRAWING IS NOT TO BE USED FOR CONSTRUCTION.  
IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CLIENT/CONTRACTOR TO OBTAIN THE NECESSARY PARTY WALL ACT PROCEDURES HAVE BEEN FOLLOWED WHERE APPLICABLE AND SHOULD BE IN PLACE BEFORE ANY WORKS COMMENCE ON SITE.  
EXACT BOUNDARY LOCATIONS TO BE DETERMINED ON SITE FROM CLIENT'S DEEDS PLANS OR LAND REGISTRY DATA AND NOT SCALED FROM THESE PLANS. THIS IS NOT A CONVEYANCING DRAWING.  
WE HAVE NOT CHECKED LOCATION OR AVAILABILITY OF EXISTING SERVICES FOR THE WORKS.  
WE HAVE NOT CHECKED THE SITE FOR PUBLIC SEWERS AND NO MANHOLES HAVE BEEN LIFTED IN THE MEASURED SITE SURVEY.  
THIS DRAWING IS COPYRIGHT AND REMAINS THE PROPERTY OF AFALLON ARCHITECTURE.

Rev	Issue Notes	Date
-	-	-

Project Title -  
Proposed External Works at  
Hafan, Morfa Nefyn

Drawing Title -  
Existing Site Plan

Scale -	1:100
Paper Size -	A3
Job Reference -	A126
Drawing Number -	2
Drawing Revision -	-
Drawing Status -	Planning
Date -	14/02/2024



Existing Site Section/Elevation A-A



Existing Site Section/Elevation B-B

Drawg Ref:

**A126 - P - 3**



PENSAERNIAETH  
**AFALLON**  
ARCHITECTURE

marks@afallonarchitecture.cymru  
07743 746015  
www.afallonarchitecture.cymru

NOTES:

DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING.  
ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS UNLESS OTHERWISE STATED.

THIS DRAWING IS FOR THE PURPOSE OF A PLANNING APPLICATION / DESIGN STAGE SKETCH SCHEMES ONLY. THIS DRAWING IS NOT TO BE USED FOR CONSTRUCTION. IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CLIENT/CONTRACTOR TO ENSURE THE NECESSARY PARTY WALL ACT PROCEDURES HAVE BEEN FOLLOWED WHERE APPLICABLE AND SHOULD BE IN PLACE BEFORE ANY WORKS COMMENCE ON SITE.

EXACT BOUNDARY LOCATIONS TO BE DETERMINED ON SITE FROM CLIENT'S DEED PLANS OR LAND REGISTRY DATA AND NOT SCALED FROM THESE PLANS. THIS IS NOT A CONVEYANCING DRAWING.

WE HAVE NOT CHECKED LOCATION OR AVAILABILITY OF EXISTING SERVICES FOR THE WORKS.

WE HAVE NOT CHECKED THE SITE FOR PUBLIC SEWERS AND NO MARKERS HAVE BEEN LIFTED BY THE MEASURED SITE SURVEY.

THIS DRAWING IS COPYRIGHT AND REMAINS THE PROPERTY OF AFALLON ARCHITECTURE.

Rev	Issue Notes	Date
-	-	-

Project Title -  
Proposed External Works at  
Hafan, Morfa Nefyn

Drawing Title -  
Existing Site sections/elevations

Scale -	1:100
Paper Size -	A3
Job Reference -	A126
Drawing Number -	3
Drawing Revision -	-
Drawing Status -	Planning
Date -	14/02/2024

# Cynllun Diwygiedig Amended Plan



**Ecology note :**

All works are superficial, cladding to existing stone walls, gabion basket to the front of the lower platform to form a storage area and extend the decked area with the existing stone walls remaining in situ.

The ground below the new decked area is made up of stone and rubble, and was previously a platform.

New planting as noted below to the planter area.

A habitat report has not been commissioned as we feel the works do not affect the existing habitat in any way.

Existing sea wall

New herringbone brick paviours.  
Gromo Antica Clay Pavers.

Form new low level stone wall (450mm high) to distinguish between the right of way and private land.

Raise height of FFL in the private area by 150mm.

Existing stone path to remain

Guarding to be timber post and top rail with vertical wire between. To be 1.1m high to comply with Building Regulations.

Lower level planting area

Use gabion baskets with stone (tba) to form curved front wall with storage under.

Dotted red line indicates existing stone wall which is to remain in situ

Existing patio/terrace to be made good and finished with composite cladding - Driftwood colour.  
Finished FFL 5.50

Stone cladding to face of existing stone wall.  
Raise wall 400mm.

Existing stone wall to remain in situ and repaired where required.



Image of the patio taken a few years before it was damaged

**Hafan**

CLIENT:  
Darryl Cooke  
Hafan, Morfa Nefyn

Drawg Ref:

**A126 - P - 2\_A**



PENSAERNAETH  
**AFALLON**  
ARCHITECTURE

mark@afallonarchitecture.cymru  
07743 740015  
www.afallonarchitecture.cymru

**NOTES:**

DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING.  
ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS UNLESS OTHERWISE STATED.

THIS DRAWING IS FOR THE PURPOSE OF A PLANNING APPLICATION / SECTION STAGE SKETCH SCHEMES ONLY. THIS DRAWING IS NOT TO BE USED FOR CONSTRUCTION.

IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CLIENT/CONTRACTOR TO ENSURE THE NECESSARY PARTY WALL ACT PROCEDURES HAVE BEEN FOLLOWED WHERE APPLICABLE AND SHOULD BE IN PLACE BEFORE ANY WORKS COMMENCE ON SITE.

EXACT BOUNDARY LOCATIONS TO BE DETERMINED ON SITE FROM CLIENT'S USED TO PLANS AND RECORDS DATA AND NOT SCALED FROM THESE PLANS. THIS IS NOT A CONVEYING DRAWING.

WE HAVE NOT CHECKED LOCATION OR AVAILABILITY OF EXISTING SERVICES FOR THE WORKS.

WE HAVE NOT CHECKED THE SITE FOR PUBLIC SEWERS AND NO MANHOLES HAVE BEEN LIFTED IN THE MEASURED SITE SURVEY.

THIS DRAWING IS COPYRIGHT AND REMAINS THE PROPERTY OF AFALLON ARCHITECTURE.

Rev	Issue Notes	Date
A	Class substrates removed and replaced with timber and wire infill panels	09/04/24

Project Title -  
Proposed External Works at  
Hafan, Morfa Nefyn

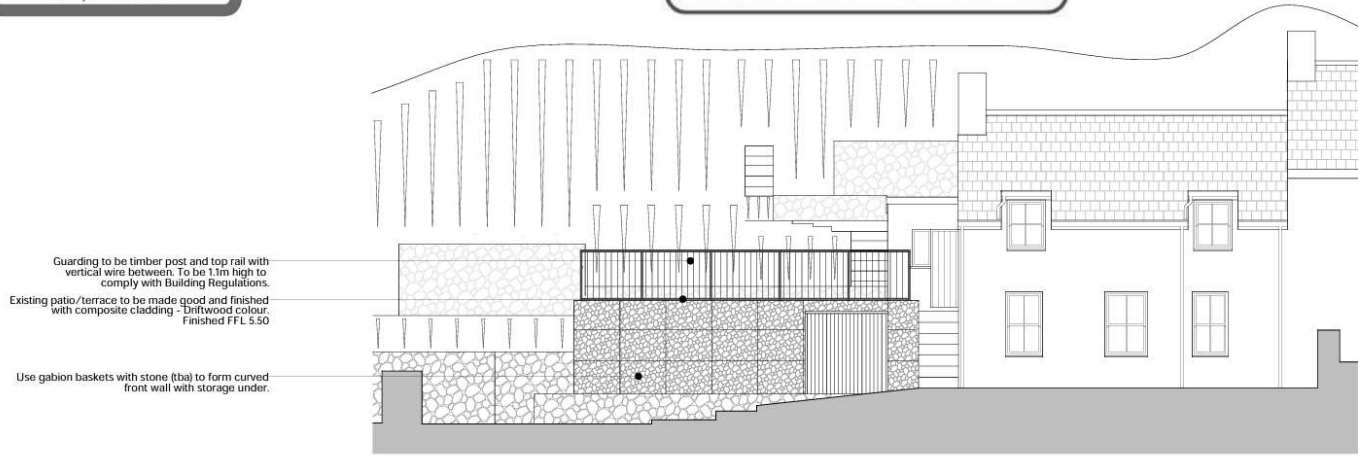
Drawing Title -  
Proposed Site Plan

Scale -	1:100
Paper Size -	A3
Job Reference -	A126
Drawing Number -	2
Drawing Revision -	A
Drawing Status -	Planning
Date -	14/02/2024

Cynllunio

Derbyn - 15/04/2024

Cynllun Diwygiedig  
Amended Plan



Proposed Site Section/Elevation A-A



Proposed Site Section/Elevation B-B

Hafan

CLIENT:  
Darryl Cooke  
Hafan, Morfa Nefyn

Drawg Ref:

A126 - P - 4\_A



NOTES:  
DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING.  
ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS UNLESS OTHERWISE STATED.  
THIS DRAWING IS FOR THE PURPOSE OF A PLANNING APPLICATION / DESIGN STAGE SKETCH ONLY. THIS DRAWING IS NOT TO BE USED FOR CONSTRUCTION.  
IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CLIENT/CONTRACTOR TO ENSURE THE NECESSARY PARTY WALL ACT PROCEDURES HAVE BEEN FOLLOWED WHERE APPLICABLE AND SHOULD BE IN PLACE BEFORE ANY WORKS COMMENCE ON SITE.  
EXACT BOUNDARY LOCATIONS TO BE DETERMINED ON SITE FROM CLIENT'S DEED PLANS OR LAND REGISTRY DATA AND NOT SCALED FROM THESE PLANS.  
WE HAVE NOT CHECKED LOCATION OR AVAILABILITY OF EXISTING SERVICES FOR THE WORKS.  
WE HAVE NOT CHECKED THE SITE FOR PUBLIC SEWERS AND MANHOLES HAVE BEEN LISTED IN THE MEASURED SITE SURVEY.  
THIS DRAWING IS COPYRIGHT AND REMAINS THE PROPERTY OF AFALLON ARCHITECTURE.

Rev	Issue Notes	Date
A	Clash illustration removed and replaced with timber and wire infill panels	09/04/24

Project Title -  
Proposed External Works at  
Hafan, Morfa Nefyn

Drawing Title -  
Proposed Site Sections/Elevations

Scale -	1:100
Paper Size -	A3
Job Reference -	A126
Drawing Number -	4
Drawing Revision -	A
Drawing Status -	Planning
Date -	14/02/2024









