



Rhaglen Gyflawn

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

Cyfarfod / Meeting

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 15FED MEHEFIN, 2015

Lleoliad

Siambr Dafydd Orwig - Swyddfa'r Cyngor

NODER / NOTE

Bydd y cyfarfod yn cael ei weddarlledu / This meeting will be webcast

<http://www.gwynedd.public-i.tv/core/portal/home>

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans 01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.gov.uk

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 5 Mehefin 2015)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (7)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Michael Sol Owen
Gruffydd Williams
Eurig Wyn

Dyfrig Jones
W. Tudor Owen
R. Hefin Williams

Annibynnol (3)

Y Cynghorwyr

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

John Pughe Roberts

Llais Gwynedd (3)

Y Cynghorwyr

Endaf Cooke
Sedd Wag

Owain Williams

Llafur (1)

Y Cynghorwyr
Gwen Griffith

Democratiaid Rhyddfrydol (1)

Y Cynghorwyr
June Marshall

Eilyddion

Y Cynghorwyr

John Wyn Williams
Eric M. Jones
Dilwyn Lloyd
Sion W. Jones
Stephen W. Churchman

Plaid Cymru
Annibynnol
Llais Gwynedd
Llafur
Democratiaid Rhyddfrydol

TREFN SIARAD YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

Mae'r Cyngor wedi penderfynu rhoddi'r hawl i 3ydd parti siarad 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

Derbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Derbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol.

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION

1 - 19

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 18 Mai 2015, fel rhai cywir.

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Rheoleiddio.

5.1 CAIS RHIF C13/0412/13/AM - TIR MAES COETMOR, BETHESDA

20 - 40

Cais amlinellol ar gyfer codi 69 o dai, gan gynnwys 20 uned fforddiadwy.

Aelod Lleol: Cynghorydd Ann Williams

5.2 CAIS RHIF C14/1111/25/LL - COED FODOL, Y FELINHELI

41 - 64

Darparu safle sipsiwn parhaol sy'n cynnwys 8 llecyn caled gyda unedau parhaol, creu mynedfa a trac gerbydol a phont, codi bloc toiledau a storfa biniau, ynghyd a gwaith draenio a gwaith trin carthffosiaeth a gwaith tirweddu.

Aelod Lleol: Cynghorydd John Wyn Williams

5.3 CAIS RHIF C14/1248/11/AM - CYN SAFLE JEWSONS, PENLON WORKS, STRYD FAWR, BANGOR

65 - 81

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ol i godi 4 adeilad fyddai'n cynnwys 77 uned byw, creu mynedfa gerbydol newydd gyda lonydd cysylltiol, manau parcio a chyfleusterau cysylltiol.

Aelod Lleol: Cynghorydd Jean Forsyth

5.4 CAIS RHIF C15/0109/44/LL - GELERT HOUSE, Ffordd Penamser, Porthmadog 82 - 102

Newid defnydd i gyfleuster ailgylchu deunyddiau a gweithgynhyrchu tanwydd solet sydd wedi ei adfer.

Aelod Lleol: Cynghorydd E. Selwyn Griffiths

5.5 CAIS RHIF C15/0119/15/HY - SIOP SPAR, Stryd Fawr, Llanberis 103 - 114

Gosod arwyddion newydd gan gynnwys arwyddion wedi eu goleuo.

Aelod Lleol: Cynghorydd Trevor Edwards

5.6 CAIS RHIF C15/0162/33/LL - GALLT Y BEREN, Rhydyclafdy 115 - 145

Cais rhannol ol-weithredol ar gyfer codi adeilad a'i ddefnyddio fel modurdy masnachol, newid adeilad a ganiatawyd ac a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel modurdy masnachol yn Gallt y Beren i ddefnydd amaethyddol, ynghyd a gwelliannau bwriedig i'r fynedfa i'r B4415 o Hendre Wen.

Aelod Lleol: Cynghorydd Anwen J. Davies

5.7 CAIS RHIF C15/0226/35/LL - GARAGE, Lôn Merllyn, Cricieth 146 - 156

Dymchwel modurdy presennol a chodi uned gwyliau deulawr.

Aelod Lleol: Cynghorydd Eirwyn Williams

5.8 CAIS RHIF C15/0255/44/LL - CYN FURNITURE WALES, Heol Dulyn, Tremadog 157 - 166

Newid defnydd o ddosbarth busnes A1 (siopau) i ddosbarth busnes D2 (ymgynnull a hamdden) er galluogi darparu dosbarthiadau celfyddyd milwrol.

Aelod Lleol: Cynghorydd Alwyn Gruffydd

5.9 CAIS RHIF C15/0276/16/LL - ZIP WORLD, Chwarel Penrhyn, Bethesda, Bangor 167 - 182

Cais llawn i godi adeilad tri llawr newydd ar gyfer canolfan cwmni Zip World i gynnwys derbynfa/adnoddau cysylltiol gan gynnwys caffi a bar ynghyd a gwaredu adeiladau dros dro presennol, codi cwrs weiren sip newydd, creu maes parcio, codi llwybr troed pren cysylltiol a'r maes parcio presennol i ymwelwyr a gosod gwaith trin carthffosiaeth.

Aelod Lleol: Cynghorydd Gwen Griffith

**5.10. CAIS RHIF C15/0345/15/LL - RHAN O LYN PADARN, GER YSTAD 183 - 192
DIWYDIANNOL Y GLYN, LLANBERIS**

Gwaith peirianyddol i greu llithfra (lleoliad diwygiedig i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol o dan gyfeirnod C15/0022/15/LL).

Aelod Lleol: Cynghorydd Trevor Edwards

PWYLLGOR CYNLLUNIO 18.05.15

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Anne Lloyd Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, Eirwyn Williams, Hefin Williams, John Wyn Williams (Eilydd), Owain Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr E. Selwyn Griffiths, John B. Hughes, Gweno Glyn, (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Craig ab Iago, Dyfrig Wynn Jones, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eric Merfyn Jones (Eilydd) a Gethin Glyn Williams (Aelod Lleol).

1. ETHOL CADEIRYDD

Penderfynwyd: Ail-ethol y Cyngorydd Michael Sol Owen yn Gadeirydd i'r Pwyllgor Cynllunio am y flwyddyn 2015/16.

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

Penderfynwyd: Ail-ethol y Cyngorydd Anne Lloyd Jones yn Is-gadeirydd i'r Pwyllgor Cynllunio am y flwyddyn 2015/16.

3. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd y Cyngorydd Owain Williams fuddiant personol yn Eitem 7 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/1107/34/LL oherwydd ei fod yn berchen darn o dir gerllaw Fferm Graianog, Llanllyfni, lle mae gan yr ymgeisydd safle carafanau arall a'i fod hefyd yn berchennog safle carafanau ei hun.

Roedd yr Aelod o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais a nodir.

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

- Y Cyngorydd John Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/1111/25/LL)
- Y Cyngorydd June E. Marshall (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/1234/11/LL)
- Y Cyngorydd John B. Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C15/0158/39/AM)

- Y Cynghorydd E. Selwyn Griffiths (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C15/0164/44/LL)
- Y Cynghorydd Gweno Glyn (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C15/0201/32/RC)

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

- (c) Datganodd yr Uwch Gyfreithiwr fuddiant personol yn Eitem 7 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/1012/14/LL) oherwydd cysylltiad personol agos gyda'r gwrthwynebydd ac fe adawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais hwn.

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 27 Ebrill 2015, 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 polisïau.

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C14/0240/15/MG - Tir ger Ffordd Tŷ Du, Llanberis, Caernarfon

Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 11 annedd preswyl fel a ganiatawyd o dan gyfeirnod C11/1103/15/AM.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn ymwneud â materion a gadwyd yn ôl i gynnwys maint, ymddangosiad a thirlunio. Bwriedir codi 11 tŷ deulawr gyda mynediad a ffordd gerbydol oddi ar y ffordd gyhoeddus gyfagos gyda'r tai yn amrywio mewn maint i gynnwys cymysgedd o dai 4 a 3 ystafell wely.

Cyfeiriwyd at y polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol. Tynnwyd sylw at yr ymgynghoriadau cyhoeddus a oedd yn cynnwys gwrthwynebiadau gan drigolion lleol ond yn dilyn rhoi ystyriaeth lawn i'r pryderon ni chredir y byddai dyluniad a gosodiad y tai yn debygol o amharu ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal i raddfa annerbyniol. Nodwyd ymhellach bod y safle wedi gordyfu a thrwy ddatblygu'r safle y byddir yn gwaredu rhywogaethau ymwthiol mewn ffordd ddiogel.

Ystyrir bod materion trafndiaeth yn dderbyniol ynghyd ag asesiadau ffurfiol bioamrywiaeth a gyflwynwyd. Nodwyd bod y safle yn wlyb oherwydd y diffyg cynnal a chadw dyfrffos yn y gorffennol. Cyflwynwyd pryderon ynglŷn ag effaith llifogydd yn enwedig ar dai cyfagos ac ar diroedd yn is i lawr o'r safle ond er hyn, ni wrthwynebwyd y cais gan Gyfoeth Naturiol Cymru, Dŵr Cymru nag ychwaith Uned Draenio Tir y Cyngor a bod amodau priodol wedi eu cynnig er mwyn gwarchod y sefyllfa. Yn sgil y pryderon a gyflwynwyd, gofynnwyd i Gyfoeth Naturiol Cymru am wybodaeth ychwanegol mewn perthynas â strategaeth gwaredu dŵr wyneb tu fewn ac i ffwrdd o'r safle a chyflwynwyd y wybodaeth yn ddiweddarach gan yr ymgeisydd a oedd yn dderbyniol.

Tynnwyd sylw at sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan Uned Draenio Tir y Cyngor ar y ffurflen sylwadau hwyr a ddosbarthwyd i'r Pwyllgor sydd yn gefnogol i'r bwriad arfaethedig

yn ddarostyngedig i amodau priodol. Yn seiliedig ar yr holl ystyriaethau, argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau yn ymwneud â draenio'r safle, a chario allan gwaith yn unol ag argymhellion yn yr adroddiad coed a Bioamrywiaeth.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(c) Mewn ymateb i ymholiad ynglyn â diffyg cyfeiriad i dai fforddiadwy, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu mai cais yn ymwneud â materion a gadwyd yn ôl oedd gerbron a bod yr egwyddor o sefydlu'r 11 tŷ wedi ei ganiatáu yn 2012 a'r rheswm pennaf dros beidio neilltuo canran o'r tai yn rhai fforddiadwy ydoedd hyfywdra'r datblygiad o ystyried natur y tir a materion draenio fyddai'n gostus.

(ch) Ychwanegodd Aelod bod prinder tai a thir yn Llanberis ar gyfer adeiladu a'i bod yn ymwybodol bod yr Aelod Lleol yn gefnogol i'r cais.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn ymateb ffafriol gan yr Uned Draenio Tir ynglyn a threfniadau gwarchod y dyfrffos ar y safle ac i amodau perthnasol yn ymwneud gyda:

1. **Amod traenio perthnasol**
2. **I gario allan y gwaith yn unol gyda'r argymhellion yn yr Adroddiad Coed a Bioamrywiaeth (fel y'i diweddarwyd ers y cais amlinellol)**

2. Cais Rhif C14/1012/14/LL – Welcome Furniture, Ystad Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon

Cais llawn i osod uned llosgi biomas newydd oddi fewn i gysgodfan presennol, codi simdde newydd ynghyd â chreu estyniad i gadw peiriant rhwygo.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod tair elfen i'r datblygiad sef gosod uned biomas newydd yn lle'r uned bresennol, gosod simdde newydd uwchben yr uned biomas a chreu estyniad bach yng nghefn yr eiddo ar gyfer peiriant rhwygo. Ystyriwyd nifer o agweddau wrth asesu'r cais yng nghyd-destun mentrau presennol a chredir bod yr egwyddor yn dderbyniol. Ni chredir y byddai'r datblygiad yn achosi difrod arwyddocaol i'r ardal o amgylch y safle er gwaethaf derbyn gwrthwynebiadau sy'n cyfeirio at broblemau presennol sy'n achosi pryder i drigolion lleol ar sail aflonyddwch sŵn a llygredd. Pwysleisiwyd bod yr egwyddor o sefydlu'r safle wedi ei ganiatáu ers 2002 a bod y cynnig diweddaraf wedi ei leoli oddi fewn i gwrtil safle diwydiannol. Credir ymhellach na fyddai graddfa'r bwriad yn amharu'n arwyddocaol ar yr amgylchedd o ystyried lleoliad y gwaith union gyferbyn â'r adeiladwaith presennol. Cyfeiriwyd hefyd bod yr amcanion uchod wedi eu hadlewyrchu yn genedlaethol gan Lywodraeth Cymru.

O safbwynt mwynderau gweledol, er bod rhan fwyaf o'r offer wedi eu lleoli o dan gribau'r toeau'r uned bod un simdde/echdynnydd eisoes wedi ei leoli oddeutu 2m uwchben un crib. Nodwyd bod lleoliad yr offer a'r strwythurau cysylltiol wedi eu rheoli a'u siapia gan ofynion statudol cyrff rheoleiddio ac nid yw'n bosib eu gorchuddio gydag arwisg. Nid yw'n hawdd ceisio cymhathu strwythurau diwydiannol o'r fath i'r amgylchedd oherwydd natur yr adeiladau eu hunain. Er hyn, nodwyd bod yr ymgeisydd wedi ceisio lleihau effaith gweledol y strwythurau ychwanegol er mwyn i'r estyniad arfaethedig gydweddu i'r estyniad presennol.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cais hwn yn ymwneud â sŵn ac aflonyddwch a phryder bod y biomas presennol yn rhedeg 24 awr am 7 diwrnod yr wythnos sydd yn groes i'r

amodau cynllunio ar y ceisiadau blaenorol sydd yn cyfyngu ar bryd y gellir defnyddio'r offer ynghyd ag isafswm lefelau sŵn. Yn amlwg o dderbyn y gwrthwynebiadau bod tor-amod wedi digwydd. Nodwyd bod Adran Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor ynghyd â'r Uned Gorfodaeth yn ymwybodol o'r sefyllfa ond gan fod y cais cyfredol wedi ei gyflwyno byddir yn atal cymryd camau gorfodaeth ar hyn o bryd. Pe byddir yn caniatáu'r cais, gwelir bod cyfle i ymgymryd â mesuriadau lliniaru er mwyn sicrhau bod yr offer newydd yn cydymffurfio â gofynion lefelau swm statudol gan obeithio na fydd ardrawiad sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion cyfagos. Gellir gosod amodau cynllunio ar gyfer oriau gweithio'r offer ynghyd â gosod lefelau uchafswm swm a fydd yn deillio o'r uned biomas a'r peiriant rhwygo. Pe bai sefyllfa yn codi yn y dyfodol ynglyn â thor-amod, gellir ymgymryd â mesurau gorfodaeth priodol bryd hynny.

Yn ogystal, derbyniwyd gwrthwynebiadau ynglyn a gollyngiadau llygryddion i'r awyr a chadarnhawyd bod yr Adran Gwarchod y Cyhoedd wedi ymgymryd ag asesiadau ac wedi dod i gasgliad nad oes perygl i'r boblogaeth leol ar sail dirywiad yn ansawdd yr aer.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau, nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig sydd yn dangos bod y peiriant rhwygo wedi ei osod tu fewn i'r cysgodfan.

Nodwyd bod argymhelliad y swyddogion cynllunio yn wahanol i'r hyn sydd o fewn yr adroddiad sef:

- newid amod safonol o 5 mlynedd i flwyddyn fel bo'r ymgeisydd yn gweithredu'r caniatad gyn gynted a phosibl ac er mwyn dod dros y broblem tor-amod cynllunio sy'n digwydd ar hyn o bryd.
- gofyn i'r Pwyllgor roi hawl i'r swyddogion drafod ymhellach gydag Adran Gwarchod y Cyhoedd ynglyn â chynnwys amodau (4 a 5 yn yr adroddiad) ynglyn ag oriau gweithredu'r y caniatad a lefelau swm (gan hefyd ystyried yr oriau gwaith sydd eisoes wedi derbyn caniatad cynllunio drwy geisiadau blaenorol).

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:

- Ei fod yn cynrychioli preswylwyr Llain y Felin, Rhosbodrual, Caernarfon
- Tra'n derbyn bod y tai yn ffinio â stad ddiwydiannol a bod gan Welcome Furniture hawl i redeg busnes ac yn cyflogi pobl leol, nid oedd y gwrthwynebiad yn un afresymol
- Nid oedd gan y gwrthwynebydd broblem hefo'r sŵn yn ystod oriau gwaith yn ystod yr wythnos ond gwrthwynebai am y swm tu allan i oriau gwaith a thros y penwythnos, fin nosau a gwyliau banc
- Bod y broblem yn hanesyddol gyda'r gweithredwr yn torri amod cynllunio ers 2002
- Derbyniwyd hawl cynllunio yn 2011 i osod llosgwr coed a chytunwyd i'r oriau gweithredu ond er hynny gweithredir 24 awr am 7 diwrnod o'r wythnos
- Disgrifiwyd y sŵn fel sŵn haid o wenyn drwy'r adeg ac ni ellir agor y ffenestri yn ystod yr haf nac ychwaith medru eistedd allan yn yr ardd ar fin nosau
- Er bod y gweithredwr yn nodi y byddai'r sŵn ddim mwy na 23dB nid yw yn wybyddus beth fyddai arwyddocâd hynny a bod y sŵn ar hyn o bryd yn broblem ac yn creu niwsans
- Apeliwyd ar i'r Pwyllgor wrthod y cais neu gyfyngu ar oriau gweithio yn enwedig yn ystod y nos, penwythnosau a gwyliau banc

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nodd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:

- Bod bwriad i leihau'r lefel sŵn yr uned biomas i 23dB ac y byddai'n cael ei ddefnyddio ar gyfer gwastraff sydd fel arall yn gorfod mynd i safle tirlenwi sydd yn gostus
- Bod y busnes yn cyflogi 140 unigolion ar hyn o bryd

- Gweithredwyd yr uned echdynnu am 24 awr ac er mwyn lliniaru'r broblem sŵn lleolwyd yr uned mewn lleoliad pellaf posibl i ffwrdd o'r tai
- Bod yr uned biomas yn bodoli'n barod a'r cynllun gerbron ydoedd i roi uned biomas newydd fel y byddai yn llawer mwy effeithiol

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i amodau priodol i liniaru sŵn i'r trigolion cyfagos a gofynnwyd bod y safle yn cael ei fonitro er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth o'r amodau gweithredu.

(d) Mewn ymateb, eglurodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod gan Adran Gwarchod y Cyhoedd arbenigedd o safbwynt lefelau sŵn a chyfeiriwyd at farn yr Adran honno o fewn yr adroddiad eu bod yn fodlon gyda'r datblygiad arfaethedig ond rhaid sicrhau amodau llym o ran gweithrediad yr unedau. Tynnwyd sylw bod sgil effeithiau'r sŵn yn amrywio ac yn ddibynnol ar weithrediad y gwahanol unedau megis yr uned biomas a fydd yn 23dB a'r gweithgaredd echdynnu sydd yn hanesyddol wedi bod yn broblemus. Rhaid cofio bod hwn yn ymgais i resymoli gweithgaredd sydd wedi bod yn broblemus dros y blynyddoedd a'i fod yn anodd cloriannu'r effaith i'r trigolion gyda chyflogaeth ar stad ddiwydiannol sydd yn bodoli ers blynyddoedd. Fodd bynnag, rhaid gwneud yn sicr nad yw'r gweithgareddau yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion cyfagos. Ystyrir bod y cais gerbron yn gyfle i resymoli'r sefyllfa a phe byddir yn caniatáu'r cais byddai'n gyfle i sicrhau amodau gan Adran Gwarchod y Cyhoedd a fyddai'n rheoli amseroedd gweithredu'r unedau bwriedig ac o ganlyniad yn sicrhau gwarchodaeth i'r trigolion lleol ac yr un pryd yn sicrhau na fyddai'n cael effaith ar hyfywdra'r busnes.

(e) Gwnaed y sylwadau canlynol gan Aelodau:

- Cydymdeimlwyd â'r ymgeisydd yn sgil bo cyflogaeth yn hynod bwysig i'r ardal a chydymdeimlwyd hefyd â'r gwrthwynebydd o safbwynt mwynderau ac y dylid cael cydbwysedd a modd i fonitro'r safle
- Pryder nad yw'r ymgeisydd wedi glynu at yr amodau yn y gorffennol a bod cyfnod o flwyddyn yn amser hir i fod yn dioddef swm
- Y byddai Ymweliad Safle yn ddefnyddiol er mwyn i'r Aelodau fedru clywed y sŵn eu hunain
- Tra'n derbyn bod yr uned biomas i'w weithredu am 24 awr a bod llawer o weithgareddau o'i gwmpas, oni ellir dadansoddi yn union yr elfen sŵn o'r safle yn ei chyfarwydd ac a yw'n bosibl lleihau'r swm i 23dB fel awgryma'r ymgeisydd

(f) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:

- Mai'r rheswm o gyfyngu'r gweithrediad i flwyddyn ydoedd bod yr ymgeisydd yn awyddus i weithredu ar drefniadau sy'n rhesymoli'r sefyllfa sŵn mor fuan ag sy'n bosibl ac y byddai'n afresymol i roi caniatâd dros dro
- Byddir yn llunio amod, mewn ymgynghoriad ag Adran Gwarchod y Cyhoedd i sicrhau bod y gwaith sy'n lliniaru effeithiau sŵn yn cael ei weithredu o fewn cyfnod byrraf posibl
- Y byddai modd cymryd camau o safbwynt gorfodaeth cynllunio neu o dan ddeddfwriaeth Gwarchod y Cyhoedd pe na fyddir yn cydymffurfio â'r amodau perthnasol ac y byddai'n ofynnol bod yn llawer mwy cadarn ynglyn ag unrhyw elfennau o dor-amod.
- Ni fyddai o fudd ymweld â'r safle heblaw i glywed y sŵn cefndirol sy'n bodoli'n barod ac y byddai hyn yn oedi ar weithrediad i liniaru'r broblem sŵn sy'n destun o'r cais gerbron
- Bod asesiad sŵn trylwyr wedi ei gwblhau gan Adran Gwarchod y Cyhoedd gyda'r lefelau sŵn yn amrywio yn ddibynnol ar y gweithgaredd.

- Bod yr uned biomas arfaethedig yn fwy modern a gellir gofyn i'r ymgeisydd gadarnhau bod ffigyrau lefelau'r swm yn gywir
- Bod yr Aelod Lleol wedi datgan ar lafar ei fod yn gefnogol i'r cais

(ff) Nododd un Aelod ei wrthwynebiad i'w ganiatau ac yn siomedig bod yr ymgeisydd ac Adran Gwarchod y Cyhoedd yn ymwybodol bod tor-amod wedi digwydd yn y gorffennol a chwestiynwyd a ellir bod yn ffyddiog na fyddai hyn yn digwydd eto

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i ail-ymgynggori ymhellach gydag Adran Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor ynglyn ag amodau priodol yn ymwneud â lefelau swm / amseroedd gweithredu'r uned biomas, uned echdynnu llwch a'r peiriant rhwygo ac yn unol â'r amodau canlynol:

1. 1 flwyddyn.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Cyflwyno manylion parthed gorffeniadau allanol.
4. Ni chaniateir i'r uned biomas, peiriant rhwygo na'r uned echdynnu llwch cael eu defnyddio ar unrhyw ddydd Sul na Gwyliau Banc.
5. Cyn defnyddio'r uned biomas at unrhyw ddiben rhaid cwblhau asesiad monitro swm llawn gan gwmni annibynnol sydd i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd hyn yn galluogi'r Awdurdod i sicrhau na fydd unrhyw swm a gynhyrchir o ganlyniad i weithredu'r uned biomas ac unrhyw offer cysylltiedig fod yn uwch na'r lefelau swm cytunedig...
6. Dim ond tanwydd sy'n cael ei gydnabod yn addas gan wneuthurwyr yr uned biomas ac sy'n deillio o'r busnes Welcome Furniture gaiff ei losgi yn yr uned biomas. Ni chaniateir i danwydd gael ei gario i mewn o unrhyw darddiad allanol heb dderbyn yn gyntaf caniatâd ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol
7. Ni chaniateir i lorïau sydd yn sefyll yn y man llwytho (yn yr ardal a amlinellir mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm a'r caniatâd hwn) neu sy'n dadlwytho adael yr injan yn rhedeg tra ar y safle.
8. Ni chaiff uchder y simdde fod yn llai na 5m uwchben cribau toeau'r uned ddiwydiannol (uchder cyfunol o 15m) er mwyn sicrhau gwasgariad digonol o allyriadau llygryddion o'r simdde ei hun.
9. Unrhyw amodau fydd yn deillio o drafodaethau pellach gyda Adran Gwarchod y Cyhoedd yn ymwneud gyda dyddiau ac oriau gweithredu yr unedau/peiriannau sy'n destun y cais a gweithredu o fewn lefelau swm perthnasol

(g) Cais Rhif C14/1107/34/LL - Safle Gwersyll a Charafanau Symudol, Cae Clyd, Ffordd Clynnog, Pontllyfni, Caernarfon

Cais llawn i amrywio amod Rhif 3 o ganiatâd cynllunio C11/0863/34/LL i ganiatau 15 carafán symudol a 15 uned symudol gymysg yn lle 15 carafán symudol a 30 pabell.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn cynnwys trefniant mewnol newydd ar gyfer yr unedau sy'n defnyddio'r safle ynghyd â gwaith tirlunio a phlannu coed er mwyn gwella'r sgrinio o'r tu allan a chodi ansawdd yr amgylchedd mewnol.

Cyfeiriwyd at y polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol a'r sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan y Cyngor Cymuned ac Uned Polisi'r Cyngor.

Ystyrir bod y cais i amnewid 30 pabell am 15 o unedau gwyliau cymysg yn dderbyniol ac argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatáu yn unol â'r amodau amlinellwyd yn yr

adroddiad ynghyd â dau amod ychwanegol sef cyfyngu'r defnydd i wyliau teithiol yn unig ac i'r perchennog gadw cofrestr.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatau'r cais.

(c) Mewn ymateb i bryder gan Aelod ynglyn â sicrwydd nad yw'r carafanau yn cael eu gadael ar y safle, nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y ddau amod a grybwyllwyd uchod yn cyfarch hyn.

Penderfynwyd: Caniatau'r cais yn unol â'r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau
3. Amodau Tirlunio
4. Cyfyngiad niferoedd – 15 carafan symudol a 15 uned symudol gymysg yn unig
5. Cyfyngiad tymor – 1 Mawrth hyd 31 Hydref
6. Cyfyngu'r defnydd i wyliau teithiol yn unig
7. Perchennog i gadw cofrestr

(h) Cais Rhif C14/1111/25/LL – Coed Fodol, Y Felinheli.

Cais llawn i ddarparu safle sipsiwn parhaol sy'n cynnwys 8 llecyn caled gydag unedau parhaol, creu mynedfa a thrac cerbydol a phont, codi bloc toiledau a storfa biniau, ynghyd â gwaith draenio a gwaith trin carthffosiaeth a gwaith tirweddu.

(a) Adroddodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod y cais uchod wedi ei ohirio ac y bydd yn cael ei drafod yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio oherwydd cyfarwyddyd a dderbyniwyd gan Lywodraeth Cymru yn ymwneud â safleoedd preifat i sipsiwn.

Penderfynwyd: Gohirio ystyried y cais.

(i) Cais Rhif C14/1234/11/LL – Maes Glas, Canolfan Brailsford, Ffordd Ffriddoedd, Bangor.

Cais llawn i gadw llawr caled a lloches beics arfaethedig.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais gerbron yn rhannol ôl-weithredol gyda'r bwriad i gadw llain galed o wastraff llechi ac i osod wyth bolard ar hyd ochr ogledd dwyreiniol yr ardal ynghyd â lloches beics sy'n ffurfio rhan o gampws Prifysgol Bangor.

Nodwyd bod yr ardal wedi ei ddefnyddio yn ddiweddar fel maes parcio anffurfiol yn achlysurol.

Cymeradwywyd cais cynllunio blaenorol i wella'r ganolfan ac yn ystod y cyfnod adeiladu, sefydlwyd llain galed ar lecyn o dir gwyrdd er mwyn lleoli cynwysyddion. Ar ôl y gwaith cafodd y cynwysyddion eu symud i ffordd ond erys y llain galed sy'n destun y cais hwn ynghyd â'r lloches beics arfaethedig.

Cyfeiriwyd at y polisiau strategol perthnasol ac ystyrir bod y cais yn dderbyniol ar sail egwyddor.

O ran mwynderau gweledol, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol ac nad yw'n cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y drefwedd gyfagos na'r amgylchedd hanesyddol.

Nodwyd y codwyd pryderon gan breswylwyr cyfagos y byddai'r tir yn cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio cerbydau. Derbyniwyd llythyr gan y brifysgol yn datgan nad oes unrhyw fwriad i ddefnyddio'r llain galed fel maes parcio ac y bydd bolardiau'n cael eu codi i rwystro mynediad ar gyfer y pwrpas hwn. Fodd bynnag, nododd y Brifysgol bod bwriad i'w ddefnyddio ar gyfer "gweithgareddau" awyr agored, sef digwyddiadau gan fyfyrwyr ar ddiwrnodau agored. Er mwyn datrys pryderon y trigolion, ystyrir y dylid atodi amodau ar unrhyw ganiatâd yn rhwystro'r llain galed rhag cael ei ddefnyddio fel ardal parcio cerbydau neu ar gyfer cynnal digwyddiad, achlysur neu weithgaredd gan y Brifysgol. Petai'r fath amodau'n cael eu gosod, byddent yn goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio i'r cais ac o ganlyniad byddai'r datblygiad yn dderbyniol a byddai'n cydymffurfio â'r polisi perthnasol. Argymhellid y swyddogion ydoedd caniatâu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau amlinellir yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd cynrychiolydd ar ran preswilydd rhif 26 Ffordd Ffriddoedd y prif bwyntiau canlynol:

- Bod y tir yn flaenorol heb ei ddatblygu ac asiant y Brifysgol yn camgymryd wrth gyfeirio ato mewn termau polisi fel tir a ddatblygwyd o'r blaen
- Rhagdybiaeth y polisi yw ei fod yn cael ei ddychwelyd i'w statws fel tir heb ei ddatblygu a bod amheuaeth bod y Brifysgol yn ennill caniatâd ar gyfer datblygiadau drwy ymgripio ychydig ar y tro
- Yn nhermau polisi'r prif gyfiawnhad a gyflwynwyd yw parcio beiciau a chredir bod asiant y Brifysgol wedi awgrymu parcio beiciau am yr union bwrpas a heb fod cyfiawnhad nid oes cefnogaeth polisi ar gyfer y cais hwn
- Bod yr ardal ar gyfer y beiciau yn fychan o'i gymharu â'r llecyn llechi a'i fod ger y neuadd chwaraeon ac y gellid ei ddarparu heb lain galed neu lecyn llechi
- Bod digon o fannau cadw beics yn bodoli'n barod ac sydd yn wag ac os oes angen rhai ychwanegol mai'r lle gorau i'w gosod yw wrth y brif fynedfa i'r Neuadd Chwaraeon ac nid ar y safle arfaethedig sydd wrth ochr yr adeilad
- Os yw'r Brifysgol wedi bod eisiau mwy o le ar gyfer beiciau gallent fod wedi eu cynnwys wrth ail-ddatblygu'r safle hwn yn ddiweddar
- Bod gardd Rhif 26 Ffordd Ffriddoedd ar ddwy lefel, un o dan dir y Brifysgol a'r llall yn is lawr
- Fe fydd preswilydd Rhif 26 a chymdogion yn cael eu poeni gyda sŵn parhaus ac yn colli preifatrwydd pe ganiateir y cais
- Pe byddai'r lloches beics yn cael ei roi yno byddai'n annog pobl i ymgynull wrth ymyl gardd rhif 26
- Bod gardd rhif 26 wedi cael ei ddefnyddio yn y gorffennol fel llwybr byr i'r safle bws sydd gyferbyn â rhif 26
- Gwelwyd yn y gorffennol pobl yn taflu gwastraff llechi i'r ardd
- Noda'r Brifysgol y byddai'n gyfle i greu safle sydd heb ei ddefnyddio o'r blaen i ddefnydd mwy buddiol megis safle gweithgareddau awyr agored sydd wedi digwydd ac wedi ei ddefnyddio ar gyfer plygu tarpolin yn ogystal â dosbarth "bootcamp" a bod y swm yn erchyll ac a fydd yn cynyddu
- Er gwaethaf i'r Swyddog Prosiect y Brifysgol nodi ar 14 Rhagfyr y byddai'n atal mynediad ar gyfer parcio ceir, roedd cerbydau wedi bod yn parcio'n rheolaidd ar y safle gyda thystiolaeth ddiweddar iawn ar 16 Ebrill
- Nid oedd problem gyda pharcio cerbydau pan oedd y llecyn yn laswellt a'r ateb syml a mwyaf amgylcheddol i'r Brifysgol fyddai adfer y llecyn yn ôl yn dir glas
- Pe byddir yn caniatâu'r cais bydd yn gyfle i ddatblygu'r safle ymhellach i'r dyfodol

(c) Nododd yr Aelod Lleol (a oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) fel a ganlyn:

- Roedd y tir dan sylw yn dir glas ac yn gweithredu fel byffer rhwng Canolfan Chwaraeon Brailsford a'r eiddo preswyl
- Yn ddiweddar mae'r brifysgol wedi ymgymryd â gwaith ac wedi defnyddio'r tir i storio cynwysyddion ar yr amod bod y tir yn cael ei adfer fel tir glas cyn gynted â bod y gwaith wedi'i gwblhau
- Ni fu i'r tir gael ei adfer yn ôl i'w gyflwr gwreiddiol, ac fe'i ddefnyddiwyd ar gyfer maes parcio heb awdurdod ar gyfer cerbydau a bysiau
- Yn dilyn derbyn cwynion ni ddefnyddiwyd y tir fel maes parcio a chyflwynodd y Brifysgol y cais cynllunio
- Mae'r adroddiad yn datgan bod y tir hwn yn dir a ddatblygwyd o'r blaen a bod ail-ddatblygu yn cael ei ganiatáu o dan bolisi strategol 6 ond nodwyd bod eithriad i'r polisi os bydd y tir yn cael ei ddefnyddio fel tir byffer yna ni ddylid ei ddatblygu
- Bod gan bolisi Strategol 6 nod o warchod mwynderau a thir glas - i sicrhau nad yw tir newydd yn cael ei ddatblygu a bod angen ail-ddefnyddio tir sydd eisoes wedi cael ei ddatblygu yn y gorffennol
- Pwysleisir hefyd bod yn rhaid i'r ardal a gwmpesir gan wastraff llechi o dan hawl datblygu a ganiateir gael ei adfer i'w gyflwr gwreiddiol unwaith y bydd y defnydd dros dro wedi dod i ben ac felly dylai'r brifysgol ail-hadu'r ardal hon
- Croesawir yr amodau i gadw gwrychoedd, codi bolardiau ac i wahardd parcio
- Os bydd yr amodau hyn yn cael eu gosod pam y dylai'r ardal fod yn ardal lechi ac oni ddylid ei adfer yn ôl i'w gyflwr gwreiddiol
- Gofynnwyd i'r pwyllgor sicrhau bod y Brifysgol yn adfer y tir glas

(ch) Cynigiwyd ac eilwyd i wrthod y cais am y rhesymau canlynol:

- Nad oedd y tir glas wedi ei adfer yn ôl fel ag yr oedd yn wreiddiol
- Y byddai ei ganiatau yn effeithio ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos

(d) Mewn ymateb i'r uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai cais ôl-weithredol yw'r cais i gadw'r llain galed a bod y Brifysgol yn ceisio rheoleiddio'r sefyllfa yn dilyn gwneud gwaith. Nid oes gofyn i'r datblygwr roi'r tir yn ôl yn dir glas ac nad oedd yn rheswm cynllunio dilys i wrthod y cais. Rhaid ystyried beth yw effaith y llecyn caled hefo amodau cynllunio sydd yn atal parcio a digwyddiadau gan y Brifysgol o'i gymharu â'i effaith yn flaenorol pan oedd yn lecyn gwyrdd heb unrhyw amodau cynllunio i reoli ei ddefnydd. Eglurwyd ymhellach o'i ddefnydd blaenorol fel llecyn glas, tebygolrwydd ydoedd bod rhan ohono yn gallu cael ei ddefnyddio heb unrhyw fath o ganiatâd cynllunio o gwbl. Tynnwyd sylw'r Pwyllgor bod yr amodau cynllunio yn goresgyn amhariaeth ar fwynderau trigolion. Eglurwyd ymhellach bod yn rhaid bod yn ofalus oherwydd pe byddir yn ail-hadu'r safle ni fyddai angen unrhyw ganiatâd gan y Brifysgol i'w ddefnyddio ar gyfer digwyddiadau. Roedd y cais cynllunio gerbron er mwyn hwyluso ac yn sgôp i fedru rheoli defnydd y tir.

(dd) Esboniodd yr Uwch Gyfreithiwr ymhellach nad oedd yn briodol i ohirio ystyried newid lleoliad y cais oherwydd bod y safle yn rhannol weithredol beth bynnag ac gan mae hwn oedd y cais ger bron i'w ystyried.

(e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, gwnaed sawl sylw i gynnwys:

- tynnu'r cais yn ôl a chynnal trafodaeth bellach ynghylch ail-sefydlu'r llecyn glas
- pryder ynglyn a thynnu'r bolardiau mewn amser
- gwell sgrinio ac awgrym i ofyn i'r Brifysgol godi ffens rhwng ffin y tai preswyl a'r llecyn dan sylw

(f) Yn dilyn y trafodaethau uchod, tynnodd yr eilydd ei gynnig yn ôl. Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i drafodaethau pellach gan y swyddogion ar gyfer mwy o dirlunio a chodi ffens ychwanegol ar y ffin. Pleidleisiwyd ar y cynnig hwn ac ar bleidlais y Cadeirydd fe gariwyd y cynnig.

Penderfynwyd: Caniatau'r cais yn ddarostyngedig i drafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd ynglyn â thirlunio a chodi ffens ychwanegol ynghyd â'r amodau canlynol:

1. Yn unol â'r cynlluniau
2. Cadw'r gwrych
3. Y bolardiau i'w gosod o fewn 1 mis
4. Nid yw ardal y llain galed i gael ei defnyddio ar gyfer parcio cerbydau ar unrhyw adeg.
5. Ni chaiff y safle ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw ddigwyddiad, achlysur na gweithgareddau awyr agored.

(j) Cais Rhif C15/0051/00/LL – Lleiniau 31-32 Ffordd Pentre Mynach, Abermaw.

Cais llawn i amrywio amod Rhif 8 ar ganiatad cynllunio cyfeirnod C09M/0060/00/LL sydd yn cyfeirio at gwblhau'r ffordd stad ynghyd â goleuo.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y rhoddwyd amod yn wreiddiol ar ganiatâd yn 2011 i godi tri annedd preswyl ar wahân ar leiniau oedd yn ffurfio rhan o stad o dai annedd er mwyn gwarchod buddiannau'r briffordd. Gofynnir y cais gerbron am ddileu'r angen i ddarparu golau stryd drwy ddiwygio'r rhan hwn o'r amod. Ymwelwyd â'r safle gan swyddogion a gweld bod y gerbydlon a'r palmentydd wedi eu hwynebu'n derfynol gyda tharmac.

Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ynghyd â'r ymgynghoriadau cyhoeddus fel amlinellir yn yr adroddiad, ynghyd â'r ffurflen sylwadau hwyr a gyflwynwyd i'r Aelodau.

O ystyried bod y ffordd stad wedi ei chwblhau credir mai'r brif ystyriaeth cynllunio wrth ddelio â'r cais gerbron yw effaith dileu darparu golau stryd ar ddiogelwch ffyrdd a mwynderau'r gymdogaeth leol. Yn ystod ymchwilio'r cais, derbyniwyd cadarnhad gan asiant yr ymgeisydd nad oedd y tir a oedd yn destun yr amod ym mherchnogaeth yr ymgeisydd a ddim yn gallu derbyn caniatâd y cwmni a oedd yn berchen ar y tir i ddarparu golau stryd ar safle. Trafodwyd y mater hwn gan y swyddogion cynllunio a swyddogion yr Uned Trafnidiaeth a'r datblygwr gan benderfynu cyflwyno cais i ddiwygio amod.

Nodwyd nad oedd yr Uned Trafnidiaeth yn ystyried bod angen darparu golau stryd er mwyn cymhwyso trafndiaeth o'r datblygiad yn ddiogel ac effeithlon gan na fyddai cynnwys darpariaeth o'r fath yn amau ar ddiogelwch ffyrdd. Cadarnhawyd nad oedd yr Uned Trafnidiaeth yn gwrthwynebu'r cais.

Yn ogystal roedd amheuaeth os gellid gorfodi'r amod o gwbl oherwydd nad oedd y tir yn ffurfio rhan o'r stad ac ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

O safbwynt ymateb i bryderon sydd wedi eu codi am effaith peidio darparu golau stryd ar ddiogelwch defnyddwyr y ffordd a chynnydd mewn achosion o dor cyfraith yn sgil peidio darparu golau stryd, ni ystyrir bod sail wirioneddol i bryderu oherwydd bod nifer o dai preswyl yn gor edrych y ffordd sydd yn golygu fod gwyliadwriaeth naturiol yn bodoli gyda'r stad yn weddol agored ei natur.

Tra'n derbyn bod pryderon wedi eu lleisio, ni ystyrir bod y gwrthwynebiadau yn gorbwyso'r ffaith bod y ffordd stad yn ei ffurf orffenedig yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd ac na fyddai diffyg darpariaeth golau stryd yn amharu ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatâu'r cais yn ddiamod.

(b) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

(c) Nodwyd y sylwadau canlynol yn groes i'r argymhelliad:

- Byddai ei ganiatau yn gosod cynsail i'r dyfodol
- Pryder o ystyried nifer y tai ar y stad ynglyn â diogelwch plant ar y stad yn enwedig ar nosweithiau yn ystod y gaeaf
- Nad oedd y Cyngor wedi gwneud ymgais i orfodi'r amod
- Gofynnwyd beth yw 'r nifer o dai ar stadau lle mae angen golau stryd yn statudol?

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod yn rhaid bod yn gyson ac ymdrin â phob cais ar ei haeddiant. O edrych yn ôl ar hanes y caniatad gwreiddiol, efallai mai dymuniad y Pwyllgor bryd hynny oedd cael gwelliant i'r ffordd. Ceir esiampl yma lle mae swyddogion gorfodaeth wedi cydweithio gyda'r datblygwr er mwyn dod i ddatrasiad derbyniol, gan mai annodd buasai gorfodi'r amod gan nad oedd y datblygwr / ymgeisydd yn berchennog ar y rhan yma o'r ffordd stad oedd destun yr amod cynllunio Nodwyd bod y datblygwyr eisoes wedi cydymffurfio hefo'r hyn a ofynnir amdano yn y cais ger bron a bod hyn yn ddatrasiad derbyniol a rhesymol dan yr amgylchiadau.

(d) O safbwynt materion trafnidiaeth, esboniodd yr Uwch Beiriannydd Swyddog Rheolaeth Datblygu bod amodau yn cael eu defnyddio ar gyfer ceisiadau am stadau lle ceir 6 neu fwy o dai a lle mae bwriad gan ddatblygwr i drosglwyddo ffordd drosodd i'r Cyngor i'w mabwysiadu. Yn yr achos gerbron, ategwyd nad oedd modd gorfodi rhoi golau stryd ac nad oedd hynny'n angenrheidiol o safbwynt diogelwch defnyddwyr y ffordd.. Cadarnhawyd bod y Cyngor wedi mabwysiadu darn o'r ffordd ac y byddir yn barod i'w derbyn pe byddai'r ymgeisydd yn gwneud cais drwy'r broses statudol.

Pleidleisiwyd ar y cynnig i'w ganiatau.

Penderfynwyd: Caniatâu'r cais yn ddiamod.

(k) Cais Rhif C15/0158/39/AM – Tir Ger Minffordd, Lon Engan, Llanengan, Pwllheli.

Cais amlinellol i adeiladu tŷ annedd tair ystafell wely a modurdy.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais amlinellol oedd gerbron ar gyfer codi tŷ deulawr sy'n cynnwys modurdy cysylltiol. Er bod y materion wedi eu cadw yn ôl cyflwynwyd cynlluniau ar gyfer rhoi syniad o'r math o dŷ y bwriedir ei leoli ar y safle.

Derbyniwyd ymholiad cyn cyflwyno cais ar gyfer adeiladu'r tŷ ar y safle dan sylw a rhoddwyd neges glir a phendant bod y safle yn gorwedd bryn bellter y tu allan i'r ffin datblygu ac na fyddai modd cefnogi'r cais.

Cyfeiriwyd at y polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol ynghyd â'r sylwadau i'r ymgynghoriadau cyhoeddus.

Ystyrir na fyddai'r bwriad yn dderbyniol gyda'r dyluniad yn rhy fawr a swmpus i'r lleoliad dan sylw. Byddai'n debygol o arwain at or-edrych ac yn groes i bolisiau perthnasol. Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais am y rhesymau amlinellir yn yr adroddiad gerbron.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:

- Bod ef a'i ddarpar briod yn bobl leol i'r ardal, yn rhentu tŷ ar y funud ac nad oedd llawer o siawns i brynu tai o gwmpas yr ardal oherwydd eu bod allan o'u cyrraedd yn ariannol
- Eu bod fel cwpl yn gweithio'n lleol ac yn awyddus i fyw o gwmpas y pentref ac ar ôl priodi yn dymuno magu teulu yn yr ardal
- Ei fod yn rhentu ers oddeutu 6 mlynedd a'u bod wedi cael cynnig prynu'r tir dan sylw ac yn gyfle gwych i fedru adeiladu tŷ eu hunain

(c) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ac fe wnaed y prif bwyntiau canlynol:

- Rhestrwyd nifer o dai sydd wedi eu datblygu o gwmpas y tir dan sylw ac ni chredir ei fod wedi ei leoli mewn cefn gwlad
- Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan y cyrff statudol i'r datblygiad arfaethedig heblaw ynglyn â deunyddiau a fwriedir ei ddefnyddio ond rhaid ysytried bod y dyluniad yn un modern
- Mai dim ond dau le sydd i'w ddatblygu yn Llanengan
- Derbyniwyd un gwrthwynebiad gan berchennog eiddo Minffordd ynglyn ag uchder y modurdy a phe byddai'r ymgeisydd yn ei leihau byddai'r gwrthwynebydd yn hapus
- Bod digon o le parcio
- Nad oedd modd i'r cwpl brynu tŷ a'u bod yn gweithio'n lleol ac yn cadw'r iaith Gymraeg yn fyw yn yr ardal
- Bod Llanengan yn bentref bywiog a chredir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfarch anghenion y cwpl ac y dylid eu cefnogi

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, cadarnhaodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y datblygiad arfaethedig wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac yn gwbl groes i bolisiau cynllunio ac nad oedd cyfiawnhad i'w ganiatau. Atgoffwyd yr Aelodau mai polisiau'r Cyngor oedd yn rhwystro'r math yma o ddatblygiad o ran egwyddor.. Awgrymwyd ymhellach y gallasai'r ymgeiswyr gael eu hasesu gan Tai Teg i weld os oeddent yn cymhwyso am dy fforddiadwy ac i weld os oedd eiddo priodol ar gael fyddai'n cwrdd a'u anghenion. Pwysleiswyd pe byddai'r Pwyllgor yn caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion cynllunio ni fyddai dewis ond i'w gyfeirio i gyfnod cnoi cil.

(d) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais oherwydd yr angen lleol, prinder tai a bod yr ymgeiswyr yn gweithio'n lleol.

(dd) Nodwyd y sylwadau canlynol o blaid y cynnig i'w ganiatau:

- Bod tai yn Abersoch dros £250,000 ac allan o gyrraedd pobl leol
- Y dylid brwydro i gadw cyplau ifanc yn lleol
- Bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r datblygiad
- Tra'n derbyn bod polisiau cynllunio, dylid trafod opsiynau er mwyn helpu pobl ifanc i aros yn lleol

- Gofynnwyd a fyddai'n bosibl caniatáu'r cais a gosod amod Cytundeb 106 ar y caniatad?

(e) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, eglurwyd fel a ganlyn:

- Nad oedd tystiolaeth ysgrifenedig wedi ei dderbyn gan Tai Teg i gefnogi'r angen lleol am dy fforddiadwy
- Nad oedd y datblygiad wedi ei gyflwyno fel tŷ fforddiadwy a'i fod yn gais ar gyfer tŷ ar y farchnad agored
- Bod y cais yn gwbl groes i'r polisiau cynllunio

(f) Pleidleiswyd ar y cynnig i ganiatau'r cais ond fe syrthiodd y cynnig hwn.

(ff) Cynigwyd, eilwyd a phleidleisiwyd i wrthod y cais ac awgrymu ymhellach, tra'n cydymdeimlo â'r cwpl ifanc, eu bod yn cyflwyno cais i Dai Teg ar gyfer cael eu hasesu l weld os oeddent yn cymhwyso am dŷ fforddiadwy. Fe gariodd y bleidlais i wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio.

Penderfynwyd: Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

1. Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu tŷ annedd newydd yng nghefn gwlad heb unrhyw gyfiawnhad ar ei gyfer ac felly yn annerbyniol ar sail egwyddor ac yn groes i ofynion Polisi C1 a CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ynghyd a'r canllawiau a geir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar Dai.

2. Mae'r dyluniad darluniadol a gyflwynwyd o raddfa rhy fawr a swmpus i'r safle ac yn cynnwys nifer o nodweddion anghydweddol gyda'r ardal oddi amgylch ac felly ni ystyrir fod dyluniad y tŷ na'r cyfuniad o ddeunyddiau yn addas ar gyfer y safle sydd wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Ardal Cadwraeth ac felly ei fod yn groes i Bolisiâu B4, B8, B22 a B25 CDUG.

3. Byddai'r bwriad fel a ddangosir ar y cynlluniau darluniadol a gyflwynwyd yn rhan o'r cais yn debygol o arwain at or-edrych a cholli preifatrwydd i dai cyfagos. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i Bolisi B23 CDUG.

(I) Cais Rhif C15/0164/44/LL – 23 Ralph Street, Borth-y-Gest, Porthmadog.

Cais llawn ar gyfer estyniad i adeilad allanol presennol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais i ymestyn dau adeilad gardd to fflat presennol sydd wedi'u gosod mewn siâp L i greu un adeilad to brig ym mhendraw gardd tŷ teras. Eglurwyd na fyddai hyd na lled yr adeilad ddim mwy na'r ddwy ochr i'r "L" presennol (5.6m x 6.2m) ac ni fyddai'r to ddim uwch na tho adeilad gardd y ty drws nesaf. Nodwyd oherwydd natur yr ardal a'r lefelu tir mai'n anorfod fod peth gor-edrych yn bodoli rhwng y tai a'r gerddi.

O safbwynt pryderon amlygwyd gan berchennog y ty drws nesaf i'r gogledd (Rhif 25) ynglyn a gor-edrych, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol i'r fath raddau ei fod yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl / preifatrwydd tai cyfagos. Gan i'r datblygiad redeg ar hyd rhan o ffin gardd rhif 25 drws nesaf, derbynnir yr achosir peth cysgodi i ben gardd yr eiddo hwn ond ni ystyrir y byddai niwed arwyddocaol i fwynderau gweledol ty na gardd rhif 25 nac unrhyw dy arall ychwaith.

Datganwyd pryder ynghylch effaith y ffenestri to yn llethr cefn to'r adeilad a'r posibilrwydd o or-edrych neu lygredd olau, ac fe nodwyd bod modd rhoi amod priodol ynghylch ffenestr to afloyw i oresgyn y pryder.

Yn dilyn ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol, argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau amlinellir yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:

- Bod gwendid gyda'r cynllun yn yr ystyr nad yw'n rhoi proffil cywir o'r tir
- Bod y tir yn disgyn yn sydyn i'r chwith o'r adeilad ac os yw'n ymestyn 3m oddi wrth y wal byddai'n effeithio ar yr ardd gyfagos
- Nid yw'n ddefnyddiol bod lefel y llawr ar yr un uchder ag ystafelloedd gwely Rhif 25
- Ni chytunir â phwynt 5.6 o'r adroddiad sy'n nodi bod goredrych yn bodoli eisoes - nid yw hyn yn gywir
- Bod gardd rhif 23 yn is na rhif 25
- Bod gan Rif 25 patio sy'n mesur 1.25m islaw lefel yr adeilad arfaethedig felly bod rhywfaint o breifatrwydd yn cael ei ddileu oherwydd bod yr adeilad yno
- Yn ogystal bod hyn yn gwaethgu'r broblem o gysgodi - mae dau fan lle gellir eistedd y tu allan yn rhif 25 a pe byddir yn caniatáu adeilad i fod 3.6m o uchder ac ymestyn 3m o'i flaen golygai y bydd hyn yn creu i'r lle fod yn dywyll
- Bod patio rhif 25 yn is na'r lefel ac felly yn cael ei effeithio yn sylweddol
- Bod y to yn rhy uchel, o'i gymharu â rhif 21 a bod gweddill y stryd gyfan yn is ac nid oes yr un yn ymestyn i'r prif dŷ fel sy'n digwydd gyda'r cais hwn
- Cyfeiriwyd at Bolisi B22 a thynnu sylw bod gan y cyhoedd fynediad i gefn yr adeilad hwn ac os bydd crib yr adeilad hwn yn uchel byddent yn colli'r olygfa honno

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:

- Bod camddealltwriaeth sylweddol o ran beth yw'r bwriad
- Ei fod wedi cyfarfod â chymaint o drigolion lleol ag y bo modd, ond nid preswilydd rhif 25 er ei fod wedi ceisio trefnu cyfarfod
- Bod maint gwirioneddol yr adeilad yn golygu mai'r to yw'r agwedd sy'n dylanwadu ond ni fydd yn uwch na'r eiddo cyfagos sef rhif 21 sydd wedyn yn pennu lle mae lefel llawr o fewn yr estyniad
- Bod lefel yr ardd yn eithaf gwastad yr holl ffordd o'r wal gefn presennol i ble mai'n ymestyn ar hyn o bryd, ac yna yn disgyn i ffordd y tu hwnt i'r ardd isaf
- Ni fydd lefel y slab mor uchel â'r wal
- Gwelir fudd i rhif 25 gan y bydd lefel yr ardd yn cael ei leihau – ni fwriedir cynyddu uchder y lefel gardd a gwneir pob ymdrech i geisio cynnal cysylltiadau cymdogol
- Byddir yn defnyddio'r ardal patio sydd yn 3m is na chefn y tŷ
- Bod rhai o'r materion yn y gwrthwynebiad yn gamarweiniol a byddir yn gwneud popeth i sicrhau sgrinio ychwanegol os oes angen

(ch) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ond mynegodd bryder ynglyn â'r ffenestr yn y to ac a fyddai modd lliniaru'r pryder ynglyn â goredrych.

(d) Mewn ymateb i'r uchod, sicrhodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu y byddai modd goresgyn y broblem gor-edrych drwy gyflwyno amod ar gyfer rhoi ffenestr afloyw ac sydd ddim yn agor.

(dd) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio.

(e) Mewn ymateb i ymholiad gan Aelod ynglyn ag amod ar gyfer defnydd yr adeilad, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu na fydd angen rhoi amod gan mai adeilad atodol i'r tŷ a fwriedir sy'n cynnwys un ystafell.

(f) Pleidleiswyd i ganiatau'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio.

Penderfynwyd: Caniatau'r cais yn unol â'r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd
3. To llechi a deunyddiau
4. Ffenestri to afloyw sydd wedi'u cau'n barhaol yn unig

Nodyn: Deddf Wal Gydrannol

(m)Cais Rhif C15/0201/32/RC – Stad Congl Meinciau, Botwnnog, Pwllheli.

Cais i ddiddymu Cytundeb 106 Tai Fforddiadwy.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y bwriad yn ymwneud â thynnu Cytundeb 106 er mwyn i Grŵp Cynefin fedru benthyca arian ar gyfer cyllido datblygiadau tai cymdeithasol / fforddiadwy newydd. Tynnwyd i sylw nad oedd yn fwriad gwerthu'r tai arstad Congl Meinciau a phwysleisir y byddai polisiau gosod lleol Grŵp Cynefin yn parhau i fod mewn grym i reoli'r denantiaeth y stad i'r dyfodol i rai mewn angen cymunedol am dai fforddiadwy.

Noda'r ddeddfwriaeth berthnasol bod angen i awdurdod sy'n derbyn cais i newid neu ddiddymu ymrwymiad cynllunio ystyried os yw'r ymrwymiad yn cyflawni pwrpas defnyddiol yn nhermau cynllunio. Nid yw'r ddeddfwriaeth yn dweud bod y rhaid i'r pwrpas defnyddiol fod yr un peth â'r gwreiddiol. Bydd yn bwysig felly ystyried os yw'r amgylchiadau cynllunio wedi newid ers y caniatâd gwreiddiol.

Nodwyd ymhellach nad yw cefndir polisi cynllunio lleol wedi newid ers i'r cais gael ei ganiatáu yn 2009 ac mae Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn parhau i fod yn weithredol. Mae maint y tai yn disgyn o dan ganllawiau maint a nodir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd, 2009) ac i bob pwrpas mae eu maint yn rheoli eu fforddiadwyedd i'r dyfodol. Cyfyngir ar eu maint i'r dyfodol trwy amod cynllunio, sydd wedi ei osod i dynnu rhai nodweddion o hawliau datblygu cyffredinol a ganiateir yn ôl.

Caniatawyd sawl cais gan y Pwyllgor Cynllunio yn ddiweddar ar gyfer tai newydd i gymdeithasau tai mewn sawl man yng Ngwynedd megis dau gais ym Maesgeirchen, Bangor, Lon Abererch, Pwllheli, Pendre Gardens, Tywyn a'r Wern yn y Felinheli. Mae'n bwysig nodi na ofynnwyd am Gytundebau 106 Fforddiadwy ar y rhain oherwydd ystyriwyd bod rheoliadau statudol y cymdeithasau tai a'u polisiau gosod yn ddigonol i reoli tenantiaeth/ preswyliaeth i rai mewn angen lleol/ cymunedol fforddiadwy (fel y buasai'r Cytundebau 106 hefyd wedi ei wneud).

Yn yr achos hwn nodwyd bod Grŵp Cynefin yn paratoi tai cymdeithasol ar rent i drigolion lleol dan ei gyfrifoldeb statudol ac fe adlewyrchir hyn yn eu Polisi Gosod. Ni fydd y polisi gosod yng Nghongl Meinciau yn newid yn sgil tynnu'r cytundeb, a bydd y gymdeithas dai yn

parhau i asesu tenantiaid ar sail eu hanghenion, sef eu bod gyda chysylltiad â'r gymuned leol ers deng mlynedd ac yn erbyn eu system bwyntiau. O ystyried bod polisi gosod mewn grym, gellir dadlau felly bod y cytundeb 106 fforddiadwy yn ddianghenraid gan fod trefniadau priodol a boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth, yn unol â maen prawf 4 polisi CH7 CDUG.

Ar sail yr wybodaeth sydd wedi dod i law, gan gynnwys Polisi Gosod Lleol Grŵp Cynefin a'r eglurhad a gyflwynwyd ganddynt, ynghyd a hanes cynllunio a'r ffaith na roddir cytundebau 106 ar geisiadau tai cymdeithasol newydd, ni ystyrir bod gan yr ymrwymiad sy'n destun i'r cais hwn unrhyw ddiben cynllunio defnyddiol yn ymwneud a pholisïau cyfredol mwyach ac mae modd cyflawni hyn drwy bolisi Grŵp Cynefin ei hun.

Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatáu'r cais yn ddiamodol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:

- Sicrhawyd nad oedd unrhyw risg i golli tai Congl Meinciau i bobl leol
- Rheswm dros wneud y cais ydoedd i alluogi'r Gymdeithas Tai i godi arian ar gyfer darpariaeth o gartrefi ychwanegol i bobl leol
- Bod Cymdeithasau Tai yn ariannu cartefi ychwanegol drwy gyfuniad o grant gan Lywodraeth Cymru a benthyciadau preifat yn erbyn y stoc dai bresennol
- Ni ymgynghorwyd gyda'r tenantiaid oherwydd nad oedd newid yn y berthynas rhwng y tenantiaid a'r Gymdeithas Tai nac ychwaith dim newid i'w hawliau
- Pe byddai newid sicrhawyd y byddir wedi ymgynghori fel yw'r gofyn yn gyfreithiol
- Pan godwyd y tai, cytunwyd ar bolisi lleol a sicrhawyd bod hyn yn parhau ynghyd â'r trefniadau enwebu'r Cyngor Sir ac amodau grant a gofynion rheoleiddio sy'n cyfeirio at fodloni'r angen lleol
- Bod amcanion fel rhan o gyfansoddiad Grwp Cynefin yn amlinellu cefnogi cymunedau a'r iaith Gymraeg a sicrhawyd na fydd diddymu'r amod yn newid y sefyllfa hon
- Bod sefyllfa ariannol Cymdeithasau Tai yn cael ei orchwyllo'n ofalus gan Lywodraeth Cymru
- Sicrhawyd na fyddai gan y benthycwyr unrhyw ddylanwad ar ddyfodol y tai, pris, rhent na pherchnogaeth nac ychwaith bydd modd iddynt alw arian yn ôl i ariannu busnes ei hunain na neb arall

(c) Gwrthwynebwyd y cais gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ac fe nododd y prif bwyntiau canlynol:

- Deallir bod Grwp Cynefin mewn dyled ac nad oedd hyn yn fodel busnes iach i roi stad Congl Meinciau mewn benthyciad ar gyfer benthycia mwy o arian
- Pryder gwirioneddol i'r benthyciad fynd o'i le ac ni ellir rhoi sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu hadfeddiannu
- Roedd yn wybyddus bod materion o'r fath wedi mynd o'i le mewn pentrefi / trefi cyfan yn Iwerddon gyda'r arian wedi sychu
- Poendod pe byddai tai Congl Meinciau yn cael eu hadfeddiannu fe fyddai'r benthycwyr yn sicr o fynnu pris uwch pe byddir yn tynnu'r amod Cytundeb 106 ac o ganlyniad yn effeithio ar bris y farchnad
- Tra'n derbyn bod y polisi gosod yn ei le pryderwyd y gellir yn hawdd ail-addasu'r polisi gosod
- Bod y tai dan sylw i'w gosod ar gyfer wardiau Botwnnog, Tudweiliog ac Aberdaron ac os nad oedd neb yn dangos diddordeb y gellid eu hystreyn ar gyfer Pen Llŷn - ni phrofwyd unrhyw drafferth i'w gosod
- Pwysleisiwyd bod y tai yn gartrefi i unigolion

- Bod yr ysgol wedi elwa ac yn llawn
- O ystyried yr hinsawdd economaidd sydd ohoni fe all achosion newid ac apeliwyd ar y Pwyllgor i ystyried yn ddwys beth yw goblygiadau i ildio'r hawl o Gytundeb 106 er mwyn i Grwp Cynefin fynd i fwy o ddyled ariannol

(ch) Mewn ymateb, esboniodd yr Uwch Gyfreithiwr yn nhermau cyfreithiol bod Cymdeithasau Tai yn wahanol i ddatblygwyr cyffredinol gyda rheoliadau llym i'w dilyn. Yn ogystal, bod cymalau hynod graff o fewn y Ddeddf Tai a phe byddai ansicrwydd yn digwydd gall y Llywodraeth gamu fewn a gall yn y pen draw olygu y gall asedau drosglwyddo i'r Llywodraeth.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatau'r cais.

(dd) Nodwyd y pryderon canlynol gan Aelodau unigol:

- Pryderwyd i beidio cynnwys amod 106 ac oni ellir caniatáu'r cais ond sicrhau bod yr amod yn cael ei adfer ar y tai pe byddir yn gorfod gwerthu
- Bod hwn yn benderfyniad pwysig a phe byddir yn gwneud camgymeriad bod goblygiadau aruthrol
- Byddai ymatebion gan yr ymgynghoriadau cyhoeddus i gyd wedi bod yn fuddiol
- Deallir bod yn rhaid buddsoddi'r arian a bod rhaid mentro i Gronni ac ni welir yr adenillion yn syth
- Bod yr angen am dai yn fwy nag sydd ar y rhestrau aros
- Tra'n derbyn bod risg, bod rheoliadau yn bodoli ac yn sicrhau angen am dai rhent fforddiadwy sydd mor bwysig i bobl leol a'r unig ffordd i'w darparu yw trwy'r cymdeithasau tai

(e) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio

- Bod dau opsiwn yn unig i'r Pwyllgor sef i'w ganiatau yn unol â'r argymhelliad neu wrthod ond ni ellir ei ganiatau a rhoi'r amod yn ôl pe byddir yn gorfod gwerthu. Nodwyd ymhellach bod risgiau i newid polisi hefo unrhyw ddatblygiad ond rhaid gwneud penderfyniad ar sail y wybodaeth sydd gerbron ac nad ellir gwneud penderfyniad ar sail beth all ddigwydd yn dyfodol. Roedd y Pwyllgor wedi sefydlu egwyddor yn y gorffennol o fod yn peidio rhoi cytundeb 106 ar geisiadau gan Gymdeithasau Tai. Nododd yr Uwch Gyfreithiwr ymhellach bod modd i unigolion gyflwyno cais i ddiddymu'r amod Cytundeb 106 ond bo'r cais i bwrpas penodol.
- Nad oedd caniatáu cais i'w ddiddymu yn gwanhau'r egwyddor o Gytundeb 106 ac ni fyddir yn sefydlu cynsail mewn perthynas a datblygiadau gan ddatblygwyr nad ydynt yn gymdeithasau tai.

(f) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatau'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddiamodol.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 pm a daeth i ben am 4.15 pm

Eitem 5.1

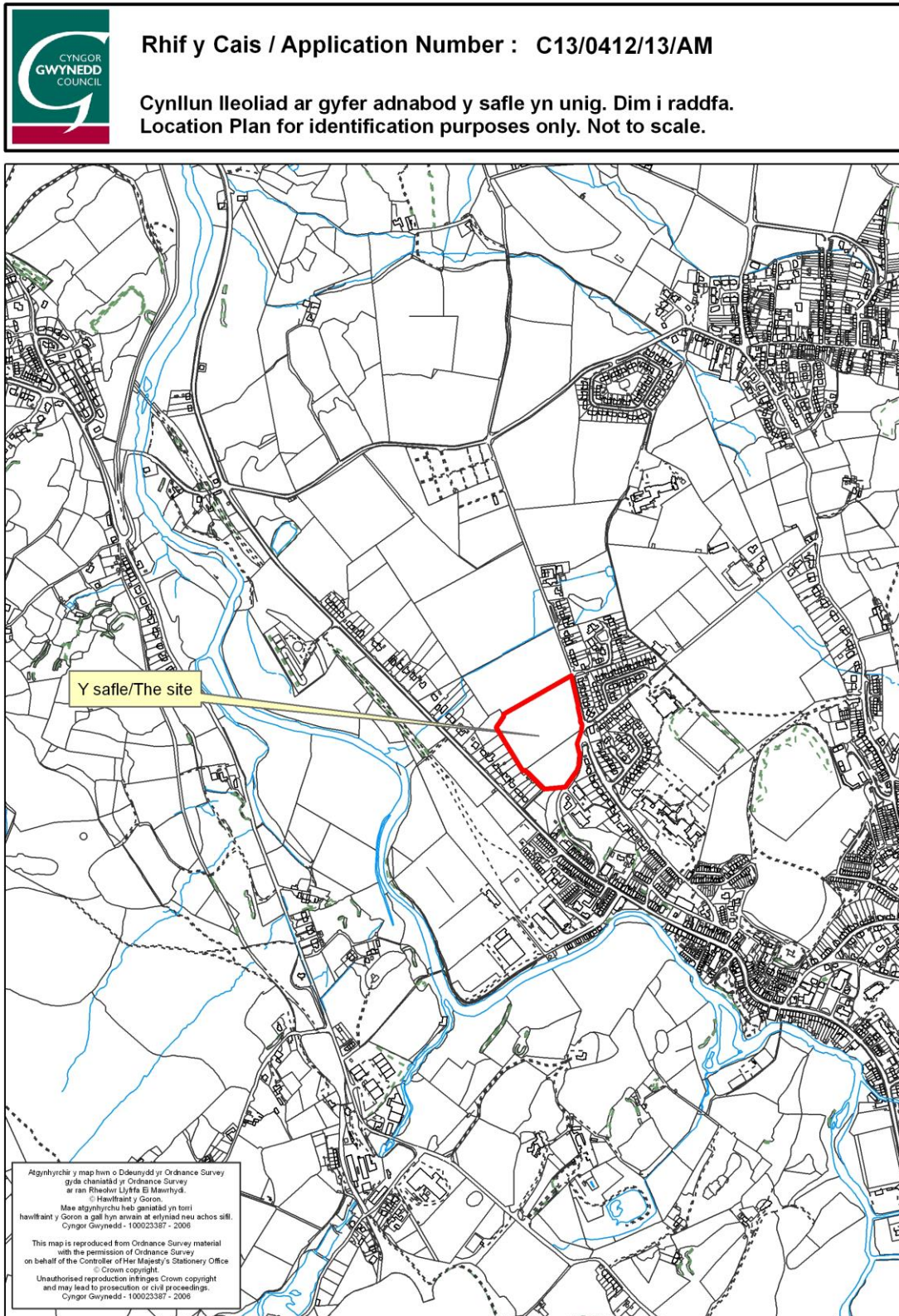
PWYLLGOR CYNLLUNIO

ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD

DYDDIAD: 15/06/2015

CAERNARFON

Rhif: 1



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C13/0412/13/AM
Dyddiad Cofrestru: 26/04/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bethesda
Ward: Ogwen

Bwriad: CAIS AMLINELLOL AR GYFER CODI 69 O DAI, GAN GYNNWYS 20 UNED FFORDDIADWY
Lleoliad: TIR MAES COETMOR, BETHESDA, GWYNEDD, LL573NW

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn gais amlinellol am ganiatâd cynllunio (gyda'r manylion i gyd wedi eu cadw'n ôl) i godi 69 uned breswyl newydd ar dir amaethyddol ym mhentref Bethesda.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu Bethesda, sydd wedi ei ddynodi fel canolfan leol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009). Mae wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl ac mae Briff Datblygu wedi ei ddarparu ar gyfer y safle. Mae safle'r cais yn mesur 01.95 hectar gyda defnydd hanesyddol iddo fel tir pori amaethyddol. Mae safle'r cais o fewn ardal eang sydd wedi ei ddynodi fel Ardal Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Dyffryn Ogwen (yn fras, o Borth Penrhyn i fyny tuag at Llyn Ogwen).
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli tu cefn i dai preswyl presennol ar hyd Ffordd Bangor/A5 wrth ddynesu o gyfeiriad y Gorllewin tuag at y pentref, mae'n dir ar lethr gyda Lôn Newydd Coetmor yn ymylu â ffin Ddwyreiniol/De Ddwyreiniol y safle a Ffordd Coetmor i'r Gogledd/Gogledd Ddwyrain. Mae cymysgedd o dai preswyl o ran dyluniad, ffurf ag edrychiadau yn agos i'r safle gyda thir amaethyddol agored i'r Gogledd/Gogledd Orllewin.
- 1.4 Fel y soniwyd eisoes, defnydd amaethyddol sydd wedi bod i'r tir hwn yn hanesyddol, mae'n dir ar lethr gyda nifer o goed a pherthi yn bennaf o fewn rhan ddeheuol y safle ger Lôn Newydd Coetmor. Yn bennaf, wal garreg sych draddodiadol a welir yn ffurfio terfynau'r safle cyfan gyda wal garreg hefyd yn rhedeg ar draws rhan agored o'r tir. Mae llwybr cyhoeddus yn ymylu gyda ffin Ddeheuol y safle gan gysylltu Lôn Newydd Coetmor gyda Ffordd Bangor islaw.
- 1.5 Mae cynlluniau mynegol wedi eu cyflwyno gyda'r cais yn dangos ffurf debygol y datblygiad o ran gosodiad y safle, lleoliad y plotiau, ffordd y stad a'r fynedfa gerbydol i mewn i'r safle. Mae hefyd yn dangos y bydd llecyn cyhoeddus agored yn cael ei greu ar ran Ddeheuol y safle, yma hefyd y bwriedir lleoli lagwn oedi llif dŵr wyneb.
- 1.6 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn datgan y bydd amrywiaeth o unedau byw o ran maint a math oddi mewn i'r safle gan gynnwys:
 - Tai marchnad agored – 2 dŷ dwy lofft, 26 tŷ tair llofft, 17 tŷ pedair llofft a 4 heb ei benderfynu – cyfanswm o 49
 - Tai Fforddiadwy – 9 tŷ dwy lofft, 11 tŷ tair llofft – cyfanswm o 20

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

1.7 Fel sydd yn ofynnol er mwyn cydymffurfio gyda gofynion cyfredol, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol ar ffurf dogfennau ffurfiol:

- Datganiad Dylunio a Mynediad - cefnogir y cais gan Ddatganiad Dylunio a Mynediad. Mae'r ymgeisydd wedi nodi yn y datganiad sut y rhoddwyd ystyriaeth i gyd-destun, mynediad, dyluniad, cymeriad, cynladwyedd amgylcheddol a dadansoddiad safle. Mae'r datganiad yn dderbyniol ac yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar y cais, ag fe roddwyd y pwys a'r sylw dyledus iddo.
- Asesiad Effaith Trafnidiaeth - Mae'r adroddiad yma wedi ei ddarparu i egluro beth fydd effaith y datblygiad arfaethedig ar rwydwaith ffyrdd yr ardal gyfagos, hygyrchedd y safle a materion eraill perthnasol yng nghyd-destun trafndiaeth.
- Datganiad Tai Fforddiadwy - Mae'r adroddiad yma yn egluro a chadarnhau niferoedd a math o ddarpariaeth fforddiadwy a gynigir ar y safle.
- Strategaeth Rheoli Dŵr Wyneb - Dangosir yma sut mae ystyriaeth wedi ei roi i reoli dŵr wyneb ar ag oddi ar y safle.
- Adroddiad Archwiliad Tir – Cynhaliwyd asesiad o'r tir yn nhermau materion llygredd a halogiad, nodir yma, ganlyniadau'r archwiliadau a wnaed.
- Asesiad Archeolegol - Cyflwynwyd yr arolwg archeolegol a oedd yn cynnwys gwybodaeth ynglŷn â materion perthnasol yn ymwneud a'r safle, roedd hyn o ganlyniad i archwiliadau a gynhaliwyd ar y safle.
- Asesiad Cychwynnol Cynaliadwyedd Côt Lefel 3 - Cyflwynir yr asesiad hwn i ddangos sut gellid cyrraedd gofynion a safonau tai cynaliadwy ar gyfer y safle. Gellid sicrhau fod y lefel derbyniol yn cael ei gyrraedd trwy osod amodau perthnasol. Roedd gofynion perthnasol ar adeg cyflwyno'r cais yn gofyn am yr asesiad yma, ond ers hynny mae newid wedi bod a mater i'r gwasanaeth Rheolaeth Adeiladau yw'r materion yma bellach.
- Datganiad effaith ieithyddol - Er na gyflwynwyd y wybodaeth yma yn gychwynnol, yn dilyn trafodaethau rhwng y Cyngor a'r asiant, fe gyflwynwyd y datganiad yma ynglŷn â'r materion perthnasol fel y nodir.

1.8 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ail gynllunio mynedfa gerbydol debygol i mewn i'r safle oddi ar Lôn Newydd Coetmor. Fe wnaed hyn o ganlyniad i drafodaethau gydag Uned Drafnidiaeth yr Awdurdod ac fe awgrymwyd y dylid creu cyffordd safonol i'r safle yn hytrach na'r gylchfan fel y dangoswyd yn wreiddiol. Yn ogystal, dangosir y byddai gwaith lledu yn cael ei gynnal ar hyd Ffordd Coetmor er mwyn hwyluso symudiadau cerbydol ar hyd y ffordd yma.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

Polisi Strategol 1 - Mynd ati i weithredu'n rhagofalus - Gwrthodir cynigion datblygu a fydd yn cael effaith annerbyniol ac amhendant ar yr amgylchedd, y gymdeithas, yr economi neu ar yr iaith Gymraeg neu gymeriad diwylliannol cymunedau ardal y Cynllun, oni bai y cyflwynir asesiad o effaith priodol sy'n profi heb amheuaeth y gellir negyddu neu leihau'r effaith mewn modd sy'n dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio.

Polisi Strategol 5 - Datblygiadau sy'n creu risg - Bydd datblygiadau sy'n anghyson â'r angen i warchod gorlifdiroedd neu ostwng y perygl o lifogydd a datblygiadau sy'n creu risg o ddifrod annerbyniol i iechyd, eiddo neu'r amgylchedd yn cael eu gwrthod. **Polisi Strategol 10 - Cartrefi** - Bydd yr angen am dai yn ardal y Cynllun yn ystod oes y Cynllun yn cael ei ddiwallu trwy:

- wneud darpariaeth ar gyfer cyfanswm o 4178 o unedau tai, fydd yn cynnwys darparu 1807 o unedau tai ar safleoedd dynodedig; 1380 o unedau tai ar safleoedd bach, rhai ar hap, a thrwy drosi a newid defnydd; a 991 ar safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio;
- gwneud darpariaeth ar gyfer diwallu angen lleol am dai fforddiadwy;
- dosbarthu'r unedau tai ar draws ardal y Cynllun yn unol â strategaeth aneddiadau'r Cynllun.

Polisi Strategol 11 – Hygyrchedd - Caniateir cynigion datblygu sy'n hygyrch i bawb trwy amrywiaeth o ddulliau trafndiaeth ar gyfrif eu lleoliad os bydd y seilwaith priodol, yn cynnwys priffyrdd, llwybrau ac adnoddau beicio a llwybrau cerdded, yn eu lle, neu'n cael eu darparu, ac na fyddai'n niweidio'r effaith ar yr amgylchedd neu fwynderau trigolion cyfagos mewn modd arwyddocaol.

Polisi A1 - Asesiadau Amgylcheddol neu Asesiadau effeithiau arall - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

Polisi A2 - Gwarchod gwead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau - Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

Polisi A3 - Egwyddor ragofalus - Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

Polisi B7 – Safleoedd o bwysigrwydd archeolegol - Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocaol y gweddillion archeolegol.

Polisi B12 – Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi hanesyddol - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

Polisi B20 – Rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Polisi B22 - Dyluniad adeiladau - Hyrwyddo dyluniad adeiladau 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.

Polisi B23 – Mwynderau - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

Polisi B25 - Deunyddiau adeiladu - 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.

Polisi B27 - Cynlluniau tirlunio - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

Polisi B32 - Ychwanegu at ddŵr wyneb - Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chysiau dŵr eraill.

Polisi C1 – Lleoli datblygiad newydd - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

Polisi CH1 – Tai newydd ar safleoedd a ddynodwyd - Caniatáu cynigion adeiladu tai ar safleoedd a ddynodwyd yn ddarostyngedig ar feini prawf sy'n ymwneud â nodweddion penodol y datblygiad.

Polisi CH6 - Tai fforddiadwy ar bob safle a ddynodwyd yn ardal y cynllun ac ar safleoedd a ddaw ar gael sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol - Caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

Polisi CH18 – Seilwaith sydd ar gael - Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni bai y gellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol neu fod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

Polisi CH30 – Mynediad i bawb - Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

Polisi CH33 – Diogelwch ar ffyrdd a strydoedd - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

Polisi CH36 – Cyfleusterau parcio ceir preifat - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Polisi CH37 - Cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol - Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd ag ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

Polisi CH43 – Darparu llecynnau agored o werth adloniadol mewn datblygiad tai newydd - Disgwyl bod datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy mewn ardaloedd lle na fydd y ddarpariaeth llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad.

Yn ogystal â'r uchod, rhoddir ystyriaeth lawn i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig y Cyngor, sydd yn ystyriaethau materol a pherthnasol. Yn yr achos yma, mae'r canlynol yn berthnasol:

CCA – Briff Datblygu a ddarparwyd ar gyfer y safle
CCA – Tai Fforddiadwy
CCA – Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol
CCA – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
CCA – Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy
CCA – Datblygiadau tai a darpariaeth addysgol

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 7 2014

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)

NCT 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 12: Dylunio

NCT 15: Datblygu a pherygl o lifogydd

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r iaith Gymraeg (yn berthnasol hefyd mae Canllaw Ymarferol a gyhoeddwyd Mehefin 2014 i gyd fynd â NCT 20).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes unrhyw hanes cynllunio perthnasol yn ymwneud â'r safle yma.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebir y cais am nifer o resymau, amlinellir yn fras, y prif faterion a godir:

- Diffyg ymgynghori'n lleol
- Effaith ar fywoliaeth amaethwr presennol
- Angen datblygiad cam wrth gam
- Dwysedd uchel o dai/angen mwy o unedau fforddiadwy
- Pryder am leoliad y fynedfa gerbydol/materion trafndiaeth
- Arolwg traffig yn rhy hen
- Problemau isadeiledd presennol
- Effaith niweidiol ar ysgolion lleol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- Safleoedd eraill yn fwy addas
- Gwybodaeth gamarweiniol/anghywir
- Dim cyfeiriad at effaith ar yr iaith a diwylliant Cymraeg

Uned Drafnidiaeth:	Cynhaliwyd trafodaethau gyda'r asiant ac o ganlyniad diwygiwyd y fynedfa gerbydol a dangoswyd bwriad i ledu rhannau o Ffordd Coetmor er mwyn hwyluso symudiadau. Pe caniateir y cais awgrymir cynnwys amodau a rhoddir cyngor safonol ynglŷn â'r bwriad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Pryderon ynghylch draeniad - yn benodol y dull o waredu dŵr wyneb, angen ystyried effaith ar ddynodiad yr ardal fel Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Dyffryn Ogwen (ToDHDO), angen cynnal arolwg ystlumod.
Dŵr Cymru:	Rhoddir cyngor safonol ynglŷn â'r datblygiad ac awgrymir cynnwys amodau perthnasol os caniateir.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Cyfeirio at broblem hanesyddol yn ymwneud â phibell carthffosiaeth, ers trosglwyddo cyfrifoldeb am systemau preifat i Dŵr Cymru, ni ragwelir y bydd problemau pellach cyn belled ag y rhoddir ystyriaeth i bresenoldeb pibellau a systemau.
Uned Hawliau Tramwy:	Dim sylwadau
Uned Draenio Tir:	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Uned Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru:	Awgrymwyd yn wreiddiol y dylid cael croesfan ar yr A5 er mwyn hwyluso'r croesi i gerddwyr a beicwyr, derbyniwyd cadarnhad pellach gan Uned Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru nad yw'n fwriad ganddynt i gyhoeddi unrhyw gyfarwyddyd ffurfiol pellach parthed y cais.
Uned Bioamrywiaeth:	Nid oes asesiad ecolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais, mae yna goed sylweddol ar y safle a allai fod yn cael eu defnyddio gan ystlumod. Dylid derbyn arolwg gweithgaredd ystlumod ynghyd ac asesiad o'r coed ar gyfer clwydfannau cyn penderfynu ar y cais. Dylai canlyniadau'r arolwg lunio pa fesurau lliniaru sydd eu hangen a dylid cynnwys unrhyw fanylion o'r rhain, os yn berthnasol, mewn cynlluniau diwygiedig, gan gynnwys cynllun goleuo.
Swyddog Coed:	Mae nifer o goed sylweddol ar y safle, gwerthfawrogir fod y datblygwyr wedi cynllunio'r safle er mwyn cadw'r mwyafrif o goed, ond gan na gyflwynwyd adroddiad coed, ni ellir asesu a sicrhau iechyd y coed yn ystod y gwaith adeiladu. Gofynnir am adroddiad i gydymffurfio gyda safonau cyfredol.
Gwasanaeth Archeolegol:	Mae'r safle o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Dyffryn Ogwen, mae archwiliadau ag asesiadau pellach wedi eu cynnal ers cynnig sylwadau cychwynnol, awgrymir cynnal cloddio pellach cyn i benderfyniad gael ei wneud.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Uned Strategol Tai: Cynhaliwyd trafodaethau gyda'r Uned ynglŷn â'r unedau tai fforddiadwy a ddarperir. Credir fod y nifer yn dderbyniol o safbwynt cyfran o gyfanswm yr holl dai a bod yr union fath a ddarperir yn fater i'w gytuno arno ar adeg llunio'r cytundeb 106. Ni dderbyniwyd sylwadau terfynol yr Uned ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ond credir y byddant yn cael eu darparu cyn fo'r cais yn cael ei gyflwyno i bwyllgor.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion ar y safle, gwybyddwyd trigolion cyfagos a rhoddwyd hysbyseb yn y wasg leol. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer sylweddol o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu, nodir y prif faterion cynllunio perthnasol fel a ganlyn:

- Effaith niweidiol ar gymeriad diwylliannol ag ieithyddol ardal Dyffryn Ogwen
- Diffyg tystiolaeth ar gyfer angen tai yn lleol
- Problemau priffyrdd yn cynnwys llif traffig ychwanegol/diogelwch defnyddwyr rhwydwaith ffyrdd/niweidiol i'r A5
- Problemau draeniad dŵr/llifogydd/isadeiledd
- Colled o dir amaethyddol o safon/tir gwyrdd
- Effaith niweidiol ar fywyd gwyllt/coed
- Dwysedd adeiladu yn ormodol
- Diffyg tai i'r ifanc a'r henoed
- Straen ar adnoddau/gwasanaethau lleol
- Effaith niweidiol ar y tirlun
- Digonedd o dai ar werth yn bresennol ar y farchnad agored
- Cynllun yn anghydnaws â dyluniad gweddill y pentref
- Fforddiadwyedd y tai
- Dim arolwg ar effaith ardrawiad ar yr iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno

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

- Colled i fywoliaeth amaethwr lleol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

- 5.1.1 Lleolir y safle hwn oddi mewn i ffiniau datblygu Bethesda gyda'r tir wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai newydd yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009). Yn gysylltiedig gyda'r dynodiad hwn mae Briff Datblygu wedi ei fabwysiadu ar gyfer y safle. Mae datblygiad preswyl ar y tir yma felly yn dderbyniol mewn egwyddor.
- 5.1.2 Mi fyddai'r datblygiad tai arfaethedig yn cyfrannu tuag at gwrdd â'r anghenion tai sydd wedi ei adnabod ar gyfer diwallu anghenion Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor fel yr amlinellir yn y CDU. Mae hyn yn ychwanegu at ac yn atgyfnerthu rôl a statws Bethesda fel Canolfan Leol fel y dynodwyd yn y CDU.
- 5.1.3 Mae'r bwriad felly yn gyson gyda pholisïau C1 a CH1 sydd yn cefnogi ceisiadau oddi mewn i ffiniau datblygu a datblygiadau preswyl ar safleoedd a ddynodwyd ar gyfer tai newydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.1.4 Ar sail yr uchod, credir fod y bwriad yn unol â'r polisïau a nodir ac yn dderbyniol o safbwynt egwyddor, yn ddarostyngedig i ystyriaeth ac asesiad llawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol a chydymffurfiaeth gyda gofynion polisïau a chanllawiau perthnasol eraill.

5.2 Mwynderau gweledol

5.2.1 Mae'n anorffod y byddai'r datblygiad yn cael peth effaith ar fwynderau gweledol yr ardal er mae graddfa'r effaith yma yn amlwg yn mynd i amrywio o un lleoliad i'r llall. Er enghraifft:

- Ffordd Bangor/A5 - oherwydd ffurf y tir, presenoldeb tai a ffurf adeiledig bresennol a phresenoldeb coed aeddfed, nid yw'r safle yn gwbl weladwy o'r cyfeiriad yma
- Lôn Newydd Coetmor – nid yw'r safle yn weledol yn gychwynnol wrth drafeilio i fyny'r ffordd yma oherwydd presenoldeb coed sylweddol, fe ddaw yn amlwg wrth gyrraedd y gyffordd gyda Ffordd Coetmor
- Ffordd Coetmor - mi fyddai'r safle ar ei amlycaf o gyfeiriad Ffordd Coetmor, mae'r tir yn agored ac nid oes gorchudd o goed fel yr uchod, mae tai presennol Maes ag Ystâd Coetmor ar lefel tir sydd fymryn yn uwch na'r safle ei hun

5.2.2 Mae materion yn ymwneud â dylunio, gorffeniadau ac edrychiadau yn faterion y rhoddir ystyriaeth iddynt wrth ddelio gyda chais manwl neu gais materion a gadwyd yn ôl. Mi fydd lefelau ac uchder y tai yn ogystal â'u gorweddian yn ystyriaeth faterol yr adeg hynny. Er hynny, mae cynllun wedi ei gyflwyno sydd yn dangos gosodiad tebygol y safle, mae hyn wedi ei lunio oddi amgylch ffurf a thopograffeg y safle. Ystyrir yr effaith yn ymwneud â mwynderau gweledol yn llawn pan gyflwynir cynlluniau manwl. Mi fydd gofynion polisi B23 yn cael eu dwys ystyried ar yr adeg hynny ac ystyrir fod modd o sicrhau datblygiad fyddai yn dderbyniol o safbwynt y polisi hwn.

5.2.3 Oherwydd lleoliad y safle a'r ffaith fod amrywiaeth i'r math, maint, dyluniad a gorffeniadau tai presennol cyfagos, rhaid sicrhau y byddai datblygiad o safon dylunio uchel a bod defnydd o ddeunyddiau priodol yn cael ei wneud. Mae modd cytuno ar orffeniadau terfynol a chynllun tirlunio addas trwy amod ffurfiol a thrwy wneud hynny gellir sicrhau fod gofynion polisïau B22, B23, B25 a B27 yn cael eu bodloni.

5.2.4 Mae ardal Dyffryn Ogwen wedi ei ddynodi fel ardal gyda Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol. Mae'r cais yma ar ffurf amlinellol ac er nad oes manylion llawn wedi ei dderbyn gyda'r cais ni ystyrir y byddai datblygu'r safle hwn ar gyfer tai yn cael effaith negyddol ar ddynodiad yr ardal fel Tirlun o Ddiddordeb hanesyddol a hynny oherwydd ei leoliad o fewn y drefwedd/ffurf adeiledig bresennol. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B12 o'r CDU.

5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3.1 Cydnabyddir mai manylion mynegol yn unig a gyflwynwyd gyda'r cais, hynny yw cynllun yn dangos gosodiad tebygol y safle a ni chyflwynwyd cynlluniau manwl o'r tai arfaethedig.

5.3.2 I'r perwyl hyn, nid oes unrhyw fanylion wedi'u cyflwyno sy'n ymwneud gyda dyluniad tebygol y tai arfaethedig. Er hyn, ystyrir bod modd rheoli lleoliad, maint a ffurf ffenestri, dyluniad a deunyddiau unrhyw ddatblygiad arfaethedig mewn modd addas trwy gais materion a gadwyd yn ôl fyddai i'w ddilyn pe ganiateir cais amlinellol fel hyn.

5.3.3 Er yr amlygwyd pryderon gan drigolion lleol am effaith y datblygiad ar eu mwynderau preswyl, fe ystyrir y byddai'n bosibl sicrhau na fydd unrhyw effaith andwyol sylweddol ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

fwynderau preswyl trigolion cyfagos yn deillio o'r bwriad amlinellol hwn. Bydd modd sicrhau hyn drwy'r cynlluniau manwl fydd yn ffurfio'r cais materion a gadwyd yn ôl a drwy ystyried materion megis gor-edrych er mwyn sicrhau preifatrwydd rhesymol trigolion presennol a defnyddwyr y safle.

5.3.4 Yn anorfod, mi fyddai datblygiad preswyl ar dir fel yma yn newidiad amlwg o fewn yr ardal leol nid yn unig o ran edrychiadau ond o ran materion eraill yn ogystal megis symudiadau. Mae Ffordd Coetmor Newydd eisoes yn ffordd brysur ag fe gredir fod y pryder a ddangosir am gynyddu'r defnydd o'r ffordd yma yn ddigon rhesymol. Serch hynny, mae'r Uned Drafnidiaeth yn derbyn fod y bwriad yn dderbyniol yn dilyn awgrymiadau a wnaed i ddiwygio rhai elfennau a fyddai yn lleihau peth effaith ar batrwm symudiadau yn deillio o'r safle. Credir fod llwybrau cerdded sydd i'w cynnal/sicrhau yn hwyluso symudiadau ag yn ei gwneud yn hwylus a hygyrch i gyrraedd cyfleusterau presennol yn y pentref.

5.3.5 Mae dwysedd datblygiad y safle yn cael ei ystyried yn dderbyniol o ran ffigwr mynegol dwysedd adeiladu o 30 uned yr hecтар. Mae briff datblygu'r safle yn cyfeirio at ffigwr mynegol o oddeutu 60 uned i'w codi ar y safle, ond ffigwr a roddir fel meincnod yw'r ffigwr yma ag ni chredir y byddai 69 uned yn arwain at or-ddatblygu'r safle.

5.3.6 Fel y nodir uchod, ni honnir na fyddai datblygu'r safle yma yn peidio â chael unrhyw effaith ar fwynderau'r ardal gyfagos. Ond ni chredir y byddai hyn i raddau gwbl annerbyniol hir dymor o ran materion megis diogelu preifatrwydd, gor-ddatblygiad, symudiadau/traffig ayyb, Mae ffurf amlinellol y cais hwn yn golygu y bydd angen cyflwyno a chytuno ar fanylion pellach ble fydd ystyriaeth lawn eto yn cael ei roi i'r materion hyn, a thrwy hynny, sicrhau fod gofynion llawn polisi B23 yn cael ei fodloni.

5.4 Materion trafnidiaeth a mynediad

5.4.1 Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gan ddangos bwriad i greu cylchfan newydd ar Lôn Newydd Coetmor fel mynediad cerbydol i mewn ac allan o'r safle. Diwygiwyd yr elfen yma o'r cyflwyniad gwreiddiol gan nad yw safonau cyfredol yn gofyn am gylchfan i ddatblygiad preswyl o'r maint yma. Yn ei le, fe ddangosir bellach, gyffordd safonol.

5.4.2 Yn ogystal â'r newidiadau hyn, awgrymwyd y dylid cynnal gwelliannau i Ffordd Coetmor. Y syniad tu ôl i hyn oedd y byddai trwy ei lledu, yn ei gwneud yn well ffordd ag yn gwyro symudiadau cerbydau o'r stad arfaethedig gan leihau pwysau ar Lôn Newydd Coetmor fel y brif ffordd i gyrraedd yr A5.

5.4.3 Ni wrthwynebir egwyddor y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth, ac fe awgrymir y dylid cynnwys amodau a chynghor perthnasol pe byddai'r penderfyniad i ganiatáu er mwyn diogelu materion yn ymwneud â thrafnidiaeth.

5.4.4 Derbyniwyd sylwadau cychwynnol gan Uned Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru, gan fod potensial i'r datblygiad gael effaith ar gefnffordd y mae ganddynt gyfrifoldeb drosto, sef yr A5. Yr awgrymiad oedd y dylid creu croesfan ar draws yr A5 er mwyn hwyluso symudiadau i gerddwyr o un ochr i'r llall ac y dylid derbyn cyfraniad ariannol gan y datblygwr tuag at hyn. Fodd bynnag, mi fyddai'n rhaid profi fod cyfraniad yn angenrheidiol er mwyn gwneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio a'i fod yn uniongyrchol gysylltiedig gyda'r datblygiad. Yn yr achos yma, ni chredir y byddai cyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad i greu croesfan gan na fyddai hyn ynddo'i hun yn gysylltiedig gyda nac yn hwyluso'r datblygiad er mwyn ei wneud yn dderbyniol. Derbyniwyd cadarnhad gan Uned Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru nad yw'n fwriad ganddynt i gyhoeddi unrhyw gyfarwyddyd ffurfiol pellach parthed y cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.4.5 Gan nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth, mae'n rhaid ystyried na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol gormodol ar faterion yn ymwneud a thrafnidiaeth, y rhwydwaith ffyrdd lleol a'u defnyddwyr a symudiadau yn gyffredinol a bod y ddarpariaeth parcio oddi mewn i'r safle hefyd yn dderbyniol. Ystyrir felly na fyddai'r bwriad yn annerbyniol ac y byddai'n bodloni gofynion polisiâu perthnasol sef CH30, CH33 a CH36 a pholisi strategol 11 o'r CDU.

5.5 Materion bioamrywiaeth

5.5.1 Ni chyflwynwyd asesiad ecolegol gyda'r cais yn wreiddiol, mae swyddog o'r Uned Bioamrywiaeth yn nodi fod coed sylweddol ar ran o'r safle a allai fod yn cael eu defnyddio gan ystlumod ac o ganlyniad fod angen arolwg.

5.5.2 Gan na gyflwynwyd arolwg o'r fath gyda'r cais yn wreiddiol ac oherwydd y diffyg gwybodaeth yma, roedd pryder na ellir asesu y cais yn llawn, gan nad oedd gweithgaredd ystlumod a phresenoldeb clwydfannau o fewn y safle (yn benodol yn y coed) yn wybyddus. Cydnabyddir mai cais amlinellol yw hwn ond fe ystyrir fod angen y wybodaeth yma i law cyn i benderfyniad ffurfiol gael ei wneud rhag ofn y byddai angen cynnwys mesurau lliniaru priodol ac/neu gynnwys cynllun neu fanylion atodol megis cynllun goleuo. Yn dilyn trafodaethau, mae'r asiant wedi cadarnhau fod arolwg gwaelodlin yn cael ei gynnal o fewn y safle. Ni dderbyniwyd yr arolwg yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ond hyderir y bydd wedi ei gyflwyno cyn dyddiad y Pwyllgor ac y gellir adrodd ar ei gynnwys yn ystod y Pwyllgor.

5.5.3 Credir os bydd y wybodaeth yma yn dderbyniol i'r Uned Bioamrywiaeth (a Cyfoeth Naturiol Cymru os yn berthnasol), a thrwy gynnwys amodau priodol (os angen) ystyrir y gellir sicrhau fod gofynion polisi B20 o'r CDU yn cael ei fodloni.

5.6 Materion Archeolegol

5.6.1 Cyflwynwyd asesiad archeolegol manwl o'r safle, oedd yn cadarnhau nad oes olion archeolegol cydnabyddedig o fewn y safle, er hynny, roedd tystiolaeth yn awgrymu fod potensial canolog y byddai olion heb eu darganfod o fewn y tir.

5.6.2 Awgrymwyd gan y Gwasanaeth Archeolegol, y byddai angen cynnal ymchwiliad pellach er mwyn sefydlu os yw anghysondebau a ddangoswyd yn arolwg geoffisegol y safle, yn elfennau naturiol neu yn olion archeolegol.

5.6.3 Ym marn swyddogion, mae'n rhesymol gofyn am y wybodaeth yma trwy amod ffurfiol yn hytrach na'i gyflwyno o flaen llaw fel yr awgrymir gan y Gwasanaeth Archeolegol, mae hyn yn gyson gyda chymau sydd wedi eu cymryd yn y gorffennol ar safleoedd eraill. Trwy wneud hyn, ystyrir y byddai'n bosib canfod unrhyw wybodaeth bellach a thrwy hynny, bodloni gofynion polisi B7 o'r CDU.

5.7 Materion cynaliadwyedd

5.7.1 Ar yr adeg y cyflwynwyd y cais, roedd yn ofynnol i adeiladau newydd gyrraedd safonau cynaliadwy cyfredol. I gyrraedd y safonau hyn, roedd angen cyflwyno adroddiad manwl yn egluro sut y byddai'r datblygiad yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r gofynion hyn.

5.7.2 Mae'r sefyllfa yma bellach wedi newid ac nid oes rhaid cyflwyno'r asesiadau yma bellach trwy'r drefn cynllunio ond thrwy'r drefn Rheolaeth Adeiladu yn unig. Er hynny, mae'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

ddogfen a gyflwynwyd yn adrodd y byddai'r bwriad yn cyrraedd safon ddisgwyliedig gofynion adeiladu'n gynaliadwy.

5.8 Materion llifogydd

- 5.8.1 Amlygwyd pryder yn wreiddiol gan Gyfoeth Naturiol Cymru (CNC) i'r cais yn nhermau'r dull gwaredu dŵr wyneb arfaethedig. Mae pwll oedi llif dŵr wyneb yn cael ei gynnig fel rhan o'r datblygiad, mi fyddai dŵr wyneb y safle cyfan yn cael ei ddraenio yma ac, fel sy'n gyffredin i safleoedd eraill yn y Sir a thu hwnt, yna yn cael ei ollwng trwy reolaeth, i ddyfrffos cyfagos ac yna i geuffos y briffordd.
- 5.8.2 Mae pryder hefyd wedi ei amlygu yn y sylwadau a dderbyniwyd gan aelodau'r cyhoedd yn nhermau diogelwch y pwll oherwydd ei agosatrwydd at dai presennol, effaith y rhediad ychwanegol ar y system gan yr awgrymir ei bod yn ddiffygiol fel y mae a bod hanes llifogydd o fewn yr ardal gyfagos, a hynny yn ddiweddar.
- 5.8.3 Erbyn hyn, Cyngor Gwynedd fel yr Awdurdod Llifogydd Lleol, sydd yn gyfrifol am y materion hyn ac am geuffos y briffordd. Awgrymwyd mewn trafodaethau gyda swyddogion Uned Draenio Tir y Cyngor, fod problemau o fewn yr ardal a bod angen sicrhau na fyddai'r datblygiad yma yn cynyddu'r problemau fel y cafwyd yn y gorffennol.
- 5.8.4 Mewn ymateb i bryderon gwreiddiol CNC, cyflwynwyd gwybodaeth bellach gan arbenigwyr draenio'r ymgeisydd. Datgelwyd fod archwiliad CCTV wedi ei wneud o'r geuffos bresennol ble nodwyd fod y strwythur yn gadarn. Roedd y wybodaeth yma a chadarnhad o fanylion perthnasol eraill yn dderbyniol ac mae CNC yn cytuno gyda'r cynnwys. Er hynny, nodir fod angen cynnal gwaith pellach ar ffurf modelu o'r geuffos er mwyn sicrhau fod capasiti digonol o fewn y geuffos i dderbyn y llif ac na fyddai yn ychwanegu neu gynyddu at risg llifogydd i eraill oddiar y safle.
- 5.8.5 Nodir fod angen i'r wybodaeth yma gael ei gyflwyno a'i gytuno arno cyn bod penderfyniad terfynol yn cael ei wneud. Ni dderbyniwyd ymateb ffurfiol gan yr Uned Draenio Tir ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, er na ellir cadarnhau hynny wrth gwrs, ond mae'n debygol mai gofyn am y wybodaeth fel y nodir uchod (sydd hefyd yn gyson gyda sylwadau CNC) y byddant er mwyn sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol a thrwy hynny yn bodloni gofynion polisi B32 a CH18 a pholisi Strategol 5 o'r CDU. Hyderir y bydd ymateb yr Uned Traenio Tir wedi ei dderbyn erbyn dyddiad y Pwyllgor ac y gellir cadarnhau'r sefyllfa ymhellach. Pe bai'r wybodaeth bellach yma'n dderbyniol i CNC a'r Uned Traenio Tir bydd gofyn sicrhau trwy amod priodol ei fod yn weithredol cyn bod y tai yn cael ei hadeiladu.

5.9 Budd cymunedol / materion cytundeb 106

- 5.9.1 Tai Fforddiadwy - mae briff datblygu'r safle yn cyfeirio at ddwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar, byddai hyn yn golygu y byddai'r safle yn gallu ymdopi gydag oddeutu 60 uned yr hectar. Ffigwr mynegol yw'r 30 yr hectar i raddau, ac fe ystyrir fod 69 yn rhesymol yn ôl y canllaw yma. Mae'r briff datblygu yn mynd ymlaen i ddatgan y dylid sicrhau fod o gwmpas 30% o'r tai yn dai fforddiadwy. Mae 30% o 69 yn gyfystyr â 20, ystyrir felly fod yr 20 sydd yn cael eu cynnig fel unedau fforddiadwy yn gwbl dderbyniol ac y byddai'r nifer yma yn bodloni gofynion polisi CH6 a pholisi Strategol 10. Mae cydnabyddiaeth fod angen darparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, mae ystadegau presennol yn cadarnhau hynny ar ffurf rhestrau aros Tai Teg. Mae cynnwys 20 uned fforddiadwy fel a gynigir yn yr achos yma, yn rhoi cyfraniad sylweddol tuag at gyrraedd y targed yma. Trwy wneud hyn, credir fod y datblygiad yn ddeniadol i drigolion lleol sydd yn dymuno aros i fyw yn yr ardal trwy ddarparu unedau fforddiadwy ar eu cyfer. Mae'r Uned Strategol Tai yn cadarnhau fod galw yn bodoli a thrwy gynigion fel yma, fod y galw yn cael ei ddiwallu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.9.2 Llecyn Agored - fel sydd yn ofynnol, gofynnir am ddarparu llecyn adloniadol agored fel rhan o unrhyw ddatblygiad preswyl sydd yn cynnwys 10 neu fwy o unedau preswyl. Yn yr achos yma, mae'r safle yn agos i faes chwarae presennol gydag offer chwarae arno ac yn ogystal, mae'n gymharol agos i'r Ganolfan Hamdden sydd yn cynnwys caeau chwaraeon. Nodir yn sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd fod angen sicrhau fod darpariaeth ddigonol yn cael ei gynnig o fewn y llecyn agored er mwyn bodloni gofynion polisi CH43. Pe byddai'r argymhelliad i ganiatáu y cais, mi fyddai'n bosib trafod cyfraniad ariannol trwy gytundeb 106 i sicrhau fod offer priodol yn cael ei ddarparu gan y datblygwr ar y safle chwarae/llecyn agored a ddangosir fel rhan o'r cynllun.

5.10 Yr Iaith Gymraeg

5.10.1 Heb amheuaeth, 'roedd y mwyafrif o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ynghylch materion yn ymwneud â'r iaith Gymraeg a'r honiad o effaith andwyol y byddai'r datblygiad yma, o'i ganiatáu, yn ei gael ar yr iaith ym Methesda ac ardal ehangach Dyffryn Ogwen.

5.10.2 Mae paragraff 1.6.1 o NCT 20 yn datgan, "*Mae'r Iaith Gymraeg yn rhan o wead cymdeithasol a diwylliannol Cymru....Mae cryn wahaniaeth rhwng cyfran y bobl sy'n siarad Cymraeg yn y gwahanol gymunedau o lai na 6% i fwy na 85%*".

5.10.3 Mae paragraff 4.1.2 o NCT 20 yn datgan, "*Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio unigol lle gallai anghenion a buddiannau'r Gymraeg fod yn ystyriaeth berthnasol, rhaid i benderfyniadau, fel ag â phob cais cynllunio arall, fod yn seiliedig ar yr ystyriaethau cynllunio yn unig a bod yn rhesymol. Polisiau'r cynllun datblygu a fabwysiedir yw'r ystyriaethau cynllunio, gan gynnwys y rheini sydd wedi cymryd anghenion a buddiannau'r Gymraeg i ystyriaeth*"

5.10.4 Yn yr achos yma felly, rhoddir ystyriaeth i ofynion polisiau perthnasol o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal â'r Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg. Yn benodol, mae polisiau A1, A2 ac A3 yn berthnasol.

5.10.5 Mae'r broses o ddynodi safleoedd ar gyfer datblygiadau preswyl o fewn y CDU, wedi dilyn proses craffu trylwyr a manwl gan gynnwys ymchwiliad cyhoeddus. Fel sydd yn wybyddus, mae canlyniadau'r cyfrifiad diweddaraf wedi datgelu fod dirywiad wedi bod yn nifer y siaradwyr Cymraeg o fewn y Sir ac felly gan fod y dystiolaeth yma yn newydd ac angen ei asesu yn ffurfiol, fe gredir ei bod yn rhesymol fod ystyriaeth yn cael ei roi i'r mater yma trwy gyflwyno asesiad o effaith y datblygiad arfaethedig ar y gymuned leol, ac i'r perwyl hyn, gofynnwyd i'r asiant gyflwyno Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol yn ymwneud â'r cais.

5.10.6 Yn ôl proffil ward Ogwen o fewn Ystadegau Allweddol Cyfrifiad 2011, ymddengys fod 81.2% allan o boblogaeth o 1,831 o fewn y ward, yn gallu siarad Cymraeg o oed 3 i fyny. Mae hyn yn gynydd bychan o'r ffigwr 79.4% a ddangoswyd yn ffigyrau cyfrifiad 2001 sef cynnydd bychan o 1.8%. Mae'n rhaid nodi, fod cynnydd wedi bod ym mhoblogaeth y ward yn ystod y cyfnod yma, sef 2,254 yn 2011 o'i gymharu â 2,181 yn 2001. Fodd bynnag, ac er gwaethaf y canlyniadau hyn, mae dal gofyn i'r ymgeisydd ddarparu asesiad o effaith y datblygiad arfaethedig ar y gymuned leol drwy gyflwyno Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol yn ymwneud â'r cais.

5.10.7 O ganlyniad, cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol yn ddiweddarach ac fe aseswyd canlyniadau'r adroddiad yn llawn gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd. Mae sylwadau cychwynnol y swyddogion yn datgan "nad yw'r ymgeisydd wedi darparu ystadegau neu wybodaeth arall am gymeriad ieithyddol yr ardal leol nag am y farchnad dai lleol. Byddai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

darparu proffil i gynnwys y math yma o wybodaeth wedi cynorthwyo i ddangos fod yr ymgeisydd yn adnabod yr ardal a sut mae'r wybodaeth hynny wedi dylanwadu ar ddatblygiad y cynnig i adeiladu tai newydd".

5.10.8 Er gwaethaf hyn, mae'r wybodaeth sydd wedi ei gynnwys yn y datganiad wedi cael ei asesu gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ac mae'r casgliadau ar sail y wybodaeth yma wedi eu nodi fel a ganlyn:

- *Mae'r safle wedi cael ei ddynodi yn y CDU ac fe gafodd effaith ieithyddol bosib datblygiadau ar gymunedau ei ystyried wrth ddynodi safleoedd. Mae cyfrifiad 2011 yn dangos bod y nifer o siaradwyr Cymraeg wedi cynyddu yn Wardiau Ogwen a Gerlan.*
- *Mae'r dystiolaeth i law trwy'r Astudiaeth Tir ar Gyfer Tai 2013 yn awgrymu mai gam wrth gam a gaiff y datblygiad ei wireddu a fyddai'n ei dro'n sicrhau bod yna alw lleol ar gyfer y tai.*
- *Mae canran gymharol uchel o siaradwyr Cymraeg ym Methesda. Er hynny, mae'n hynod o bwysig ystyried y potensial i'r datblygiad ddenu aelwydydd di-Gymraeg, a'r cyfleon, megis bodolaeth ysgolion dwyieithog i gynorthwyo i gymhathu siaradwyr di Gymraeg.*
- *Mae'r bwriad o ddarparu cyfran o dai fforddiadwy lleol yn fuddiol o ran cadw'r boblogaeth bresennol yn eu cymunedau ac annog pobl Cymraeg i ddychwelyd i'r ardal. Mae'r lefel a gynigir sef 28.9% o'r unedau yn agos i'r ffigwr a geir yn y CDU sef 30%. Fodd bynnag, oherwydd maint y datblygiad a'i effaith bosib ar y ganolfan mae'n bwysig bod y lefel yma o dai fforddiadwy lleol yn cael ei gynnig i leihau effaith bosib o symud i mewn o du allan i'r ganolfan.*
- *Bydd angen sicrhau bod yr unedau perthnasol yn fforddiadwy ac yn ddeniadol i unigolion lleol sydd mewn angen am dai fforddiadwy o ran eu math a'u daliadaeth yn y lle cyntaf ac yn y dyfodol.*
- *Mae'r gymysgedd o dai a gynigir yn gwneud y datblygiad yn ddeniadol i'r boblogaeth leol yn enwedig i deuluoedd gyda phlant, ac yn fuddiol, felly, i'r iaith Gymraeg.*
- *Dylid sicrhau bod yna ymrwymiad cadarn i fesurau lliniaru er mwyn lleihau ar unrhyw effaith bosib gall y datblygiad ei gael gan gynnwys cytundeb i farchnata'r unedau am gyfnod penodol i'r farchnad leol yn unig.*

5.10.9 Derbyniwyd cadarnhad pellach gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd ynglŷn â chasgliadau'r asesiad uchod gan ddatgan: "Mae'r wybodaeth yn cadarnhau pwysigrwydd cael cymysgedd briodol o unedau tai ar y safle ac yn yr ardal. Gallai hynny ddarparu dewisiadau i aelwydydd lleol (Bethesda a'i gylch) i aros yn yr ardal leol pe fyddant yn dymuno gwneud hynny. Mae'n tynnu sylw at ddibyniaeth i raddau ar yr hen stoc dai i geisio cynnal poblogaeth gymysg ei hoedran. Un o gasgliadau'r Astudiaeth Tai ac Iaith ddiweddar a gafodd ei wneud ar y cyd gyda Chyngor Sir Ynys Môn ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri oedd y gallai hyrwyddo cymysgedd gywir o unedau tai yn y lleoliadau cywir gyfrannu at gynnal neu gryfhau cymunedau Cymraeg.

Mae'r wybodaeth yn ail-adrodd gwybodaeth am gryfder cymharol yr iaith yn ward Ogwen ac mae'n cyfeirio at yr isadeiledd cymdeithasol sy'n bodoli'n barod, y gefnogaeth gan y Fenter Iaith, polisi iaith yr ysgolion a mesurau ychwanegol ellir eu rhoi yn eu lle. Gyda'i gilydd gallai hynny gyfrannu at y nod o gynnal a chryfhau'r iaith ym Methesda a'r ardal leol".

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.10.10 Mae tystiolaeth newydd ar ffurf canlyniadau'r cyfrifiad angen ei ystyried a'i asesu yn fanwl. Cefnogir hyn gan baragraff 2.1.3 o'r CDU sy'n datgan, "*mae pob datblygiad yn debygol o effeithio mewn rhyw ffordd neu'i gilydd ar amgylchedd a chymunedau ardal y Cynllun.....mae angen sicrhau na fydd datblygiadau anaddas o ran eu heffaith amgylcheddol a diwylliannol yn cael eu caniatáu*". Yn ogystal, mae paragraff 4.1.2 o NCT 20 yn datgan: "*...wrth benderfynu ar geisiadau ac apeliadau cynllunio unigol lle gallai anghenion a buddiannau'r Gymraeg fod yn ystyriaeth berthnasol, rhaid i benderfyniadau, fel ag â phob cais cynllunio arall, fod yn seiliedig ar yr ystyriaethau cynllunio yn unig a bod yn rhesymol. Polisiâu'r cynllun datblygu a fabwysiedir yw'r ystyriaethau cynllunio, gan gynnwys y rheini sydd wedi cymryd anghenion a buddiannau'r Gymraeg i ystyriaeth...."*

5.10.11 Er bod yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi cyfeirio at rai diffygion yn y Datganiad, ystyrir yn ei hanfod ei fod yn dderbyniol fel yr eglurir uchod. Oherwydd hynny, fe gredir fod y cais yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion Polisi Strategol 1, polisiâu A1, A2 ac A3 o'r CDU. Yn ogystal, credir ei fod yn dilyn arweiniad a roddir yn y Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg a NCT 20.

5.11 Materion Addysgol

5.11.1 Cyflwynwyd ymateb gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cyfeirio at bolisiâu perthnasol yn ymwneud â'r cais a'r angen i ystyried nifer o ffactorau gan gynnwys y mater addysgol a chapasiti'r ysgolion lleol.

5.11.2 Mae Bethesda wedi ei rannu'n 2 o safbwynt dalgylchoedd ysgolion cynradd. Mae un ysgol o fewn y dalgylch heb unrhyw gapasiti i dderbyn disgyblion newydd, fodd bynnag, mae llefydd gwag ar gael yn yr ysgolion sy'n gwasanaethu gweddill Bethesda. Yn ogystal, cadarnhawyd fod capasiti digonol o fewn yr ysgol uwchradd leol i dderbyn disgyblion newydd. Oni bai y cyfarwyddir fel arall gan yr Adran Addysg, credir ei bod yn bosib diwallu'r angen tebygol am addysg leol o fewn ysgolion yr ardal a thrwy hynny fod gofynion polisi CH37 yn cael ei fodloni.

5.12 Unrhyw ystyriaethau eraill

5.12.1 Cafodd y bwriad ei sgrinio o ran yr angen am Asesiad Effaith Amgylcheddol (AEA) oherwydd maint y datblygiad arfaethedig, daethpwyd i'r casgliad nad oedd angen AEA gan nad oedd y bwriad yn creu niwed sylweddol i fuddiannau o bwys a gydnabyddir.

5.12.2 Mae penderfyniad apêl ar safle cyfagos yn ystyriaeth berthnasol. Gwrthodwyd datblygiad preswyl ar safle 'Gray Garage' gan y Cyngor yn 2014. Cynhaliwyd apêl i'r gwrthodiad yma ac fe ganfuwyd fod angen diwallu'r angen am dai gan nad yw'r targedau presennol yn cael eu bodloni. Cyhoeddodd yr Arolygydd Cynllunio:

- os na fodlonir gofynion tai yn gyffredinol, ni ellir bodloni'r angen am dai fforddiadwy fel elfen o'r ffigwr cyffredinol ar gyfer tai;
- mae asesiad o'r farchnad dai lleol yn dangos bod angen 105 o unedau tai fforddiadwy bob blwyddyn yn ardal weinyddol Gwynedd. Mae hyn yn cyfateb i dros hanner cyfradd gwblhau cyfredol blwyddyn gofyniad tai. Mae hyn yn dangos diffyg sylweddol o ran darpariaeth tai fforddiadwy ar gyfer yr angen lleol;
- pe byddai safleoedd eraill o fewn y ffin datblygu yn cael eu hystyried (ym Bethesda)...mae'n bosibl y byddai'r rhain yn darparu tua 30 o unedau tai fforddiadwy dros gyfnod amhenodol o amser.

5.12.3 Mae cofrestr Tai Teg yn gymharol ddiweddar (Mawrth 2015) yn dangos fod angen lleol am 55 uned fforddiadwy, yn bennaf unedau dwy neu dair ystafell wely. Byddai'r datblygiad yma felly yn fodd o gyfrannu tuag at ddiwallu'r angen cydnabyddedig hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.13 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.13.1 Derbyniwyd nifer sylweddol o wrthwynebiadau a sylwadau yn ymwneud â'r cais hwn. Yn ogystal, derbyniodd y cais sylw cyson o fewn y wasg yn lleol a chenedlaethol. Amlygwyd pryderon ynglŷn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar nifer o faterion amrywiol, yr amlycaf oedd yr effaith ar yr iaith Gymraeg yn lleol a diffyg asesiad manwl o'r effaith hyn ar yr ardal leol.
- 5.13.2 Mae paragraff 3.1.8 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan: *“Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ystyried unrhyw sylwadau perthnasol ar faterion cynllunio a fynegir gan ddeiliaid cyffiniol, trigolion lleol ac unrhyw drydydd parti arall. Er bod **rhaid ystyried sylwedd sylwadau lleol**, y ddyletswydd yw penderfynu ar bob achos yn ôl ei ragoriaethau cynllunio. Fel egwyddor gyffredinol, nid yw gwrthwynebiad neu gefnogaeth leol i gynnig yn sail resymol, ar ei ben ei hun, dros wrthod neu roi caniatâd cynllunio. Rhaid seilio gwrthwynebiadau, neu gefnogaeth, ar ystyriaethau cynllunio dilyn.*
- 5.13.3 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau cynllunio perthnasol a dderbyniwyd yn yr asesiad o'r cais yma. Unwaith eto, atgoffir yma, fod y safle yma wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDU, pryd y rhoddwyd ystyriaeth lawn i briodoldeb ei gynnwys ar adeg ei ddynodiad.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu Bethesda, ac yn safle sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl. Mae paragraff 9.2.3 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan: *“Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol **sicrhau bod digon o dir ar gael yn wirioneddol, neu y bydd digon ar gael yn y dyfodol, i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai**, wedi ei farnu yn ôl yr amcanion cyffredinol a graddfa a lleoliad y datblygu y darperir ar ei gyfer yn y cynllun datblygu...*”. Credir felly bod y datblygiad yn dderbyniol o ran egwyddor.
- 6.2 Yn dilyn ceisiadau niferus gan swyddogion am ymateb i sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori ac yn benodol yr angen i ddarparu Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol, derbyniwyd yr asesiad maes o law ac fe welir o'r wybodaeth uchod fod ei gynnwys wedi ei ystyried yn ofalus.
- 6.3 Mae'r materion hyn yn ffurfio ystyriaethau materol a pherthnasol wrth asesu'r datblygiad yn erbyn polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol.
- 6.4 Mae'r rhesymau tros argymhell caniatáu'r cais yma yn seiliedig ar bolisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd fel rhan o'r broses ymgynghori. Mae asesiad o'r bwriad yma yn nhermau'r effaith ar y gymdogaeth leol a'r iaith Gymraeg yn ystyriaeth berthnasol a rhoddwyd ystyriaeth deilwng i'r elfen yma wrth benderfynu ar y cais.
- 6.5 Fel y nodwyd eisoes, mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl yn gwbl dderbyniol oherwydd ei ddynodiad ffurfiol fel safle ar gyfer datblygiad preswyl o fewn CDUG.
- 6.6 O ystyried yr uchod, ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys llythyrau o wrthwynebiad ac ymatebion i'r ymgynghoriadau ffurfiol, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau cytundeb 106 yn ymwneud gyda sicrhau fod 20 o'r 69 tŷ yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a bod cyfraniad priodol ar gyfer creu man chwarae o fewn y safle ac i dderbyn sylwadau ffafriol ar yr Adroddiad Ecolegol gan yr Uned Bioamrywiaeth a derbyn gwybodaeth dderbyniol ynglŷn â threfniadau traenio'r safle

Amodau:

1. Amser cychwyn y datblygiad ac amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Manylion y materion a gadwyd yn ôl
3. Deunyddiau
4. Llechi
5. Draenio/dŵr wyneb/amodau dŵr Cymru
6. Amodau Priffyrdd
7. Materion Ecolegol/Coed/l liniaru
8. Archeoleg
9. Tirlunio
10. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir ar yr unedau fforddiadwy



Rhif y Cais / Application Number : C13/0412/13/AM

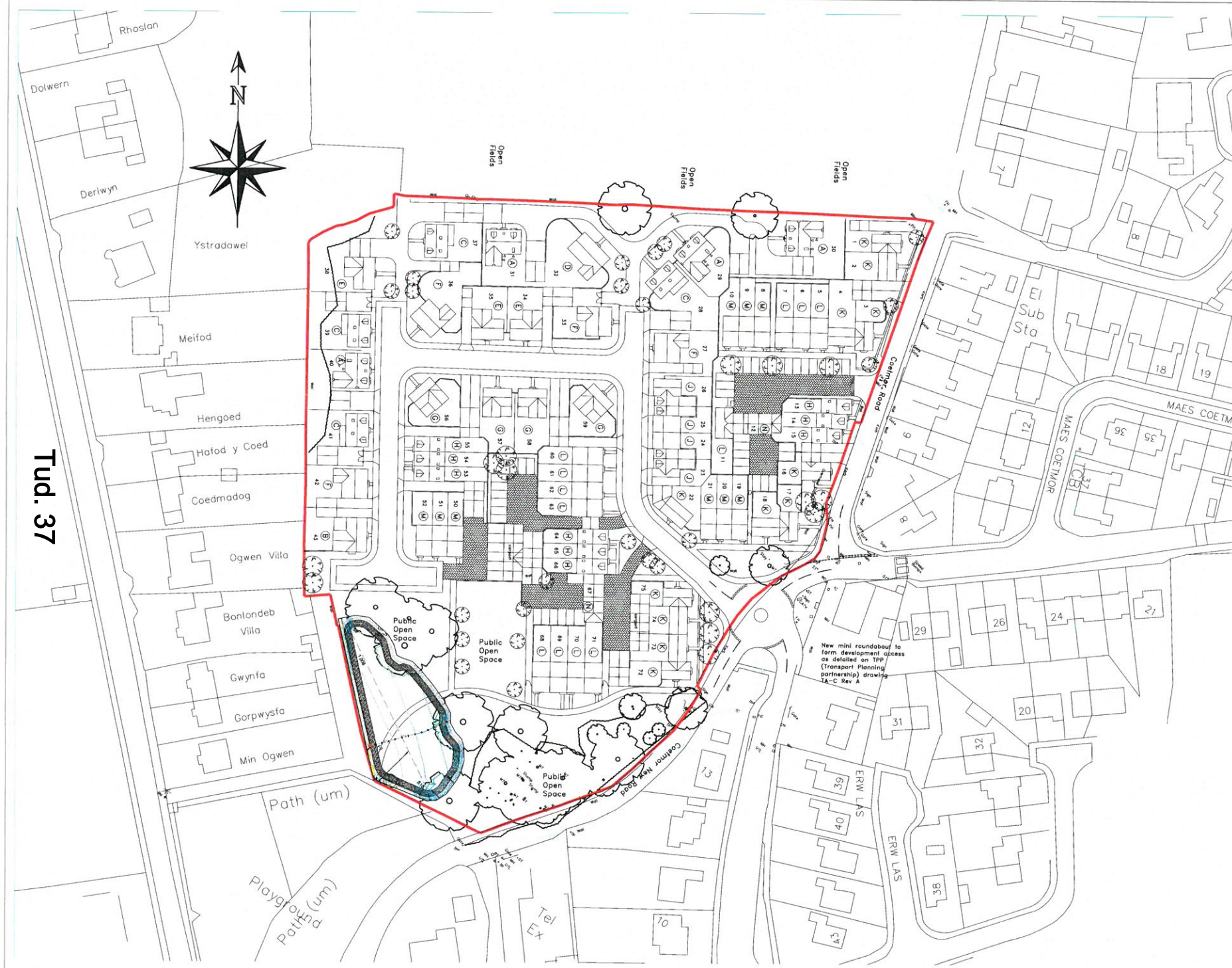
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Eri Mawrthdy.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

Tud. 37



Rev	Description	Date	Drawn
01	Issue		

CARTER JONAS LLP

Site: **DEVELOPMENT AT COETMOR NEW ROAD, BETHESDA**

Site: **PLANNING LAYOUT**

Scale: 1:500@A1
 Rev: 1117-01
 Date: APRIL 2012
 Rev: 1117-01

DO NOT SCALE FROM DRAWING. MINOR INACCURACIES MAY OCCUR DUE TO PRINTING PROCESSES. ALL WRITTEN / SCALED DIMENSIONS & FLOOR AREAS ARE SUBJECT TO VERIFICATION BY CONTRACTORS ON SITE.

THIS DRAWING, DESIGN & BUILDING WORKS EXPECTED ARE THE © COPYRIGHT OF KEVIN R. TWIGGER ASSOCIATES LTD & MAY NOT BE REPRODUCED OR APPROXIMATED WITHOUT WRITTEN PERMISSION. NO LIABILITY WILL BE ACCEPTED FOR AMENDMENTS OR IN TRAVELLING MADE BY OTHERS.

Kevin R. Twigger & Associates Ltd
 • Rathall House, School Road, Bromwood, South ST19 9DS
 Tel: 01902 851 841 Fax: 01902 851612
 Email: enquiries@krtwigger.co.uk
 www.krtwigger.co.uk

ARCHITECTURAL • CIVIL ENGINEERING
 LAND SURVEYORS • LANDSCAPE DESIGN



Eitem 5.2

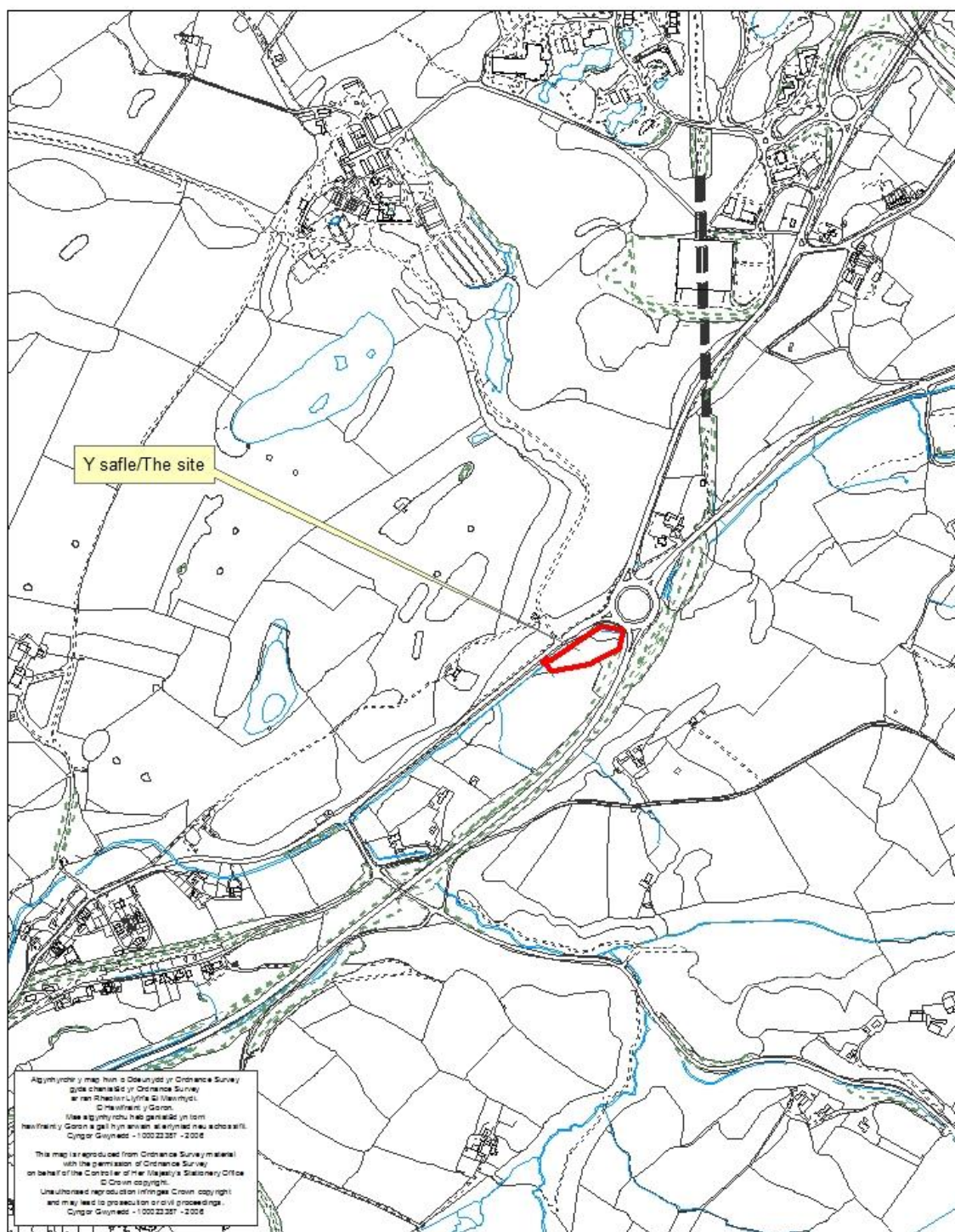
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: 2



Rhif y Cais / Application Number : C14/1111/25/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C14/1111/25/LL
 Dyddiad Cofrestru: 12/12/2014
 Math y Cais: Llawn - Cynllunio
 Cymuned: Pentir
 Ward: Pentir

Bwriad: DARPARU SAFLE SIPSIWN PARHAOL SY'N CYNNWYS 8 LLECYN CALED GYDA UNEDAU PARHAOL, CREU MYNEDFA A TRAC GERBYDOL A PHONT, CODI BLOC TOILED AU A STORFA BINIAU, YNGHYD A GWAITH DRAENIO A GWAITH TRIN CARTHFFOSIAETH A GWAITH TIRWEDDU
 Lleoliad: COED FODOL, Y FELINHELI, GWYNEDD

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais wedi ei gyflwyno er mwyn darparu safle sipsiwn parhaol sy'n cynnwys 8 llecyn caled gydag unedau parhaol, creu mynedfa a thrac cerbydol a phont dros yr afon, codi bloc toiledau a storfa biniau, ynghyd a gwaith draenio a gwaith trin carthffosiaeth a gwaith tirweddu.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar ddarn o dir rhwng y B4547 a'r A487 ger cylchfan rhwng Felinheli a Bangor. Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn unrhyw ffin ddatblygu, ond mae nifer o dai wedi eu gwasgaru o gwmpas, ynghyd a busnes caffi/bwyty yr ochr draw i'r cylchfan gyfagos. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cefn gwlad agored. Byddai'r fynedfa i'r safle oddi ar y B4547. Mae waliau Stad y Faenol ochr arall i'r B4547 i'r safle. Mae afon yn rhedeg yn paralel i'r B4547 o fewn y safle. Mae'r safle yn goedlan, ond mae rhai o'r coed wedi eu torri erbyn hyn.

1.3 Mae rhannau o'r safle, ynghyd a rhannau o'r fynedfa a'r briffordd B4547 wedi eu lleoli o fewn parth llifogi C2.

1.4 Mae parc Faenol gyferbyn a'r safle wedi ei ddynodi yn Barc Hanesyddol, ac mae'r safle ei hun wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae'r Lodge, y giatiau a'r wal o gwmpas y parc union gyferbyn y safle wedi eu rhestru fel adeiladau/strwythurau rhestredig Gradd II.

1.5 Mae'r bwriad yn cynnwys y canlynol:

- System trin carthffosiaeth 'biosafe' ynghyd a ardaloedd/tanciau gwanhau a system draenio dŵr o'r safle.
- Pont fynedfa dros yr afon gyda rheiliau (fel rhan o'r fynedfa i'r safle).
- Codi/newid lefelau tir
- Agor mynedfa newydd i'r safle oddi ar y B4547 ynghyd a darparu llain gwelededd
- Darparu adeilad mwynderau (toiledau a chawodydd) gyda tho monopits fyddai'n mesur 10m wrth 3.6m a 3m o uchder wedi ei orffen gyda lleiniau dur ar y to a chladin pren ar y waliau
- Darparu ardal storio biniau 4m wrth 4m gyda ffens bren 1.8m o uchder o'i gwmpas.
- Darparu llawr caled o wastraff llechi ar gyfer trac mynediad, lleiniau ar gyfer 8 uned byw (un llain ddwbl) ac ardaloedd o gwmpas yr adeilad mwynderau a'r ardal storio biniau a darparu 8 llecyn parcio.
- Cadarnhad o'r llystyfiant sydd i'w gadw ar gyfer lleihau sŵn ac unrhyw effaith weledol.
- Cadarnhad fod bwriad cysylltu i brif gyflenwad Dwr Cymru.

1.6 Mae'r dogfennau canlynol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- Datganiad ynghylch Polisi Cynllunio CH16 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n ymwneud gyda 'Safleoedd Sipsiwn'.
- Asesiad Canlyniad Llifogydd
- Arolwg Rychwantu Ecolegol.
- Datganiad Dylunio a Mynediad sy'n cynnwys gwybodaeth cyfrif cerbydau.
- Datganiad Ieithyddol a Chymunedol

2. **Polisiau 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 Unedol.

2.2 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU

Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG

Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol.

POLISI B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD

Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL

Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B21 - CORIDORAU BYWYD GWYLLT, CYSYLLTIADAU CYNEFINOEDD A CHERRIG 'SARN'

Diogelu cyfanrwydd nodweddion tirwedd sy'n bwysig ar gyfer fflora a ffawna gwyllt oni bai bod rhesymau dros y datblygiad yn gorbwyso'r angen i gynnal y nodweddion ac y gellir darparu mesurau lliniaru.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU

Hyrwyddo dyluniad adeiladau 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.

POLISI B23 - MWYNDERAU

Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO

Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD

Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth Ac oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrrpas y datblygiad.

POLISI B33 - DATBLYGIADAU SY'N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD

Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd a'r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

POLISI CH16 - SAFLEOEDD SIPSIWN

Caniatáu cynigion am safleoedd Sipsiwn ar yr amod y darparwyd tystiolaeth am wir angen am y datblygiad.

POLISI CH17 - BYW YN BARHAOL MEWN CARAFANNAU, SIALES GWYLIAU A CHABANAU

Gwrthod cynigion i ddefnyddio carafannau sefydlog, siales neu gabanau fel lle byw parhaol ac eithrio mewn achosion penodol.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynyddfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT

Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009)

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) 2014

Cylchlythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru 30/2007 'Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafannau Sipsiwn a Theithwyr'.

TAN 11 Swn

TAN 12 Dylunio

TAN 15 Datblygu a Pherygl o Lifogydd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim sy'n berthnasol

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Felinheli: Gwrthwynebu ar sail yr isod:

1. Nid yw'r cais o fewn y ffin ddatblygu
2. Croes i bolisi CH16 nid yw Strategaeth Gogledd Cymru yn datgan bod angen.
3. Croes i bolisi CH17 byw yn barhaol o fewn carafán statig.
4. Croes i bolisïau B10 a B12 sy'n cyfeirio at faterion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- bioamrywiaeth a chadwraeth.
5. Materion traffig a diogelwch defnyddwyr ffordd.
 6. Mae tuedd i'r ardal dioddef o lifogydd.
 7. Risg o'r system garthffosiaeth arfaethedig lifo i'r system dwr naturiol.
 8. Angen gwarchod bywyd gwyllt ar y safle.

Pentir: Gwrthwynebu ar sail yr isod:

1. Problemau llifogydd
2. Mynedfa i briffordd brysur.
3. Amharu ar harddwch yr ardal,
4. Golygu torri nifer o goed
5. Nifer fawr o gerbydau yn cael eu cadw ac yn defnyddio'r safle.
6. Gormodedd o goncrïd yn cael effaith ar yr amgylchedd.
7. Agosatrwydd yr afon i'r safle yn achosi pryderon llygredd.
8. Mae'r adroddiad ecolegol yn adnabod rhywogaethau a choed cynhenid i'r ardal sydd angen eu gwarchod.
9. Mae'r adroddiad ecolegol yn datgan na ddylir cadw cwn ar y safle er mwyn diogelu'r rhywogaethau sydd ar y safle – sut bydd modd rheoli hyn?
10. Mae pryder lleol ynglŷn â'r torri coed sydd eisioes wedi digwydd ar y safle.
11. Angen cadarnhau beth yw'r angen ar gyfer safleoedd yng Ngwynedd.
12. A oes potensial i ehangu'r safle yn Llandegai yn lle caniatáu safle newydd?
13. A fydd y datblygiad yn cyfarch unrhyw angen am leoliad llecynnau sipsiwn neu yntau yn darparu ar gyfer angen preifat?
14. Byddai'r bont arfaethedig yn amharu ar harddwch yr ardal.
15. Cwestiynu effaith ar iaith a chymreictod yr ardal.
16. Mae'r ffurflen gais yn gamarweiniol.

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth data cyflymder traffig heibio'r safle, sy'n dangos fod y cyflymder ar gyfartaledd oddeutu 40mya, felly cadarnheir fod lleoliad y fynedfa a'r lleiniau gweledd a ellir eu darparu yn foddhaol. Mae maint a dyluniad y fynedfa yn addas ar gyfer y bwriad a chadarnheir fod y bwriad yn annhebygol o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

Argymhellir fod yr ymgeisydd yn darparu troedffordd o'r fynedfa arfaethedig hyd at y droedffordd o amgylch y safle bws gerllaw, er mwyn darparu cysylltiad defnyddiol. Yn ogystal argymhellir fod y fynedfa'n cael ei adeiladu gyda chwrw smwt ar hyd blaen y fynedfa er mwyn diffinio'r safle fel ffordd breifat.

Cynnig amodau

Dŵr Cymru:

Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Gwrthwynebu ar sail fod rhan o'r safle wedi ei leoli o fewn parth lifo C2, nad yw lefel y platform yn ddigonol ar gyfer goresgyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

digwyddiad llifogydd 1% (1 mewn 100 mlynedd), pryderon y gallai glan yr afon/platform tu ôl i'r toiledau/storfa gael eu herydu yn ystod achosion llifogydd ac y byddai hyn yn y pen draw yn tanseilio'r strwythurau, diffyg gwybodaeth ecolegol a nodi fod yr adeiladau toiled/storfa yn rhy agos i'r afon ac y dylir gwahardd cwn o'r safle oherwydd bod dyfrgwn yn bresennol, angen adroddiad coed, angen cynllun rheoli rhododendron.

Cadarnhau fodd bynnag na fydd y tanc trin carthion yn dioddef o lifogydd gan y bydd yna 'fflap' ar y bibell ollwng.

Iechyd yr Amgylchedd:

Angen mwy o wybodaeth ynglŷn â sut bydd y system trim carthion yn atal llygredd pan fydd llifogydd.

Angen adroddiad swm oherwydd byddai'r unedau byw yn rhai parhaol ac oherwydd bod priffordd bob ochr i'r safle.

Bioamrywiaeth:

Mae'r goedlan yn gynefin o werth bioamrywiaeth ganolig, ond mae'r goedlan yn rhan bwysig o goridor yr afon a dylir ei gadw. Mae'r afon yn gynefin o werth bioamrywiaeth uchel. Dylir gwrthod y datblygiad oherwydd ei fod yn rhy agos i'r afon ac y byddai yn golygu difrodi'r cynefin afon a cholli'r goedlan fel cynefin.

Coed:

Angen adroddiad coed a chynllun tirlunio cynhwysfawr.

Trafnidiaeth Cynulliad:

Cynnig amodau sy'n cynnwys gwahardd unrhyw fynediad i'r gefnffordd A487, rhaid sicrhau gwelededd digonol o'r fynedfa ar y briffordd er mwyn sicrhau na fydd yn amharu ar y cylchfan ar y gefnffordd, cadw'r llystyfiant rhwng y safle a'r gefnffordd, rhaid dangos na fydd y bwriad yn effeithio draenio o'r gefnffordd.

Swyddog Sipsiwn/Adran Tai:

Mae asesiad angen sipsiwn a theithwyr wedi ei gwblhau ar sail Gogledd Cymru ac yn nodi'r angen am ddarpariaeth ar gyfer 10 llain ychwanegol yng Ngwynedd ar gyfer safleoedd parhaol ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr. Mae'r Adran Tai yn derbyn ymholiadau achlysurol am leiniau ac mae rhestr wrth gefn ar gyfer sicrhau llain yn Llandegai.

Ystyrir fod angen ystyried y bwriad gerbron yn erbyn canllawiau diweddaraf y Cynulliad ar ddatblygu safleoedd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr (Drafft Medi 2014), ac felly fod y bwriad yn orddatblygiad o'r safle ar sail y canllawiau yma. Dylid nodi nad oes darpariaeth ar gyfer darpariaeth o unedau utility ar wahân ar gyfer pob llain, a hefyd mae angen ystyried os oes digon o lefydd parcio ac nad yw'n ymddangos fod y lleiniau yn caniatáu digon o le ar gyfer carafan symudol ychwanegol fel sy'n arferol. Am enghraifft o ymarfer da gellid edrych ar safle Sipsiwn newydd sydd wedi ei ddatblygu yn ddiweddar tu allan i Aberhonddu.

Rhaid hefyd i'r safle gwrdd â gofynion iechyd a diogelwch a'r mesurau tan sy'n berthnasol ar gyfer meysydd carafanau (6m rhwng carafanau unigol a dylir fod o fewn 30m i hydrant dwr).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cynllunio Argyfwng: Wedi darllen ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru yn eu llythyr dyddiedig 19.01.2015 i'r cais, a'r ffaith ei fod yn ymddangos fod mynediad i'r safle (o'r briffordd a thros bont fwrriadedig dros yr afon) o fewn parth C2 ni gefnogir y datblygiad yma oherwydd potensial i greu bwrddwn ychwanegol i'r Gwasanaethau Brys mewn Argyfwng llifogydd.

Oherwydd bod y datblygiad yn cynnwys creu unedau parhaol newydd lle nad yw'r mynediad/allanfa yn cynnig dihangfa ddiogel mewn llifogydd sylweddol bydd disgwyliad ar y Gwasanaethau Brys i weithredu gweithgareddau gwacau ac achub ychwanegol.

Swyddog Carafannau: Heb ymateb

Swyddog Draenio Tir: Cynnig amodau er mwyn diogelu mwynderau'r eiddo cyfagos.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer uchel o ohebiaeth ynghyd a deiseb yn gwrthwynebu ar sail materion cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

- Materion bioamrywiaeth/rhywogaethau a chynefinoedd i'w gwarchod/Adroddiad ecolegol.
- Traffic/diogelwch ffordd/parcio digonol
- Llygredd
- Effaith weledol ar y dirwedd
- Llifogydd/safle hen lyn.
- Codi lefelau tir.
- Lleoliad anaddas
- Effaith ar yr Iaith Gymraeg.
- Diffyg manylion cynnal a chadw
- Mae'r bwriad yn groes i bolisiâu B3 a B4 sy'n ymwneud gyda adeiladau rhestredig
- Mae'r bwriad yn groes i bolisiâu B10, B11 a B12 sy'n ymwneud gyda ardaloedd gwarchod y dirwedd, ardaloedd hanesyddol a llecynnau agored rhwng pentrefi.
- Mae'r bwriad yn groes i bolisi CH16 oherwydd nid oes angen ar gyfer safleoedd sipsiwn ychwanegol/cwestiynu'r angen ar gyfer mwy o safleoedd.
- Mae'r bwriad yn groes i bolisi CH17 sy'n ymwneud a byw yn barhaol mewn carafan.
- Nodi fod angen ffordd i glymu'r safle i angen penodol ar gyfer sipsiwn ac nid ar gyfer safle preifat i unrhyw unigolion.
- Nid yw'n glir faint o bobl fydd yn preswyllo ymhob uned.
- Dylir cysidro estynnu safle presennol Llandygai yn lle.
- Nid oes cyfleusterau digonol o fewn y safle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

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

- Fod dogfennau wedi eu cyflwyno yn y Gymraeg yn unig
- Fod ymatebion wedi eu derbyn yn y Gymraeg yn unig.
- Honni nad oedd rhybudd safle wedi ei osod ger y safle.
- Cwestiynu dyddiad a chynnwys cyngor cyn cyflwyno cais.
- Math o bobl fydd yn cael eu denu/byw ar y safle.
- Methu ffendio'r cais ar y we
- Effaith ar fusnesau lleol a'r economi
- Effaith ar dwristiaeth

Derbynnir hefyd 1 llythyr/gohebiaeth yn cefnogi'r cais ar sail:

- Nid fydd yn achosi problemau traffic
- Nid yw yn wahanol i ddatblygiad safle carafannau static

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi CH16 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a chynigion ar gyfer safleoedd sipsiwn newydd, ac mae'r polisi yn caniatáu cynigion am safleoedd newydd yn ardal y Cynllun ar yr amod y darparwyd tystiolaeth o wir angen am y datblygiad. At bwrpas y polisi hwn, diffinnir Sipsiwn fel rhai sy'n symud a theithio fel rhan o'u ffordd o wneud bywoliaeth ac nid yw'n cynnwys pobl sy'n symud o le i le heb gysylltiad rhwng hynny a gwneud bywoliaeth, sef pobl a elwir yn Drafaelwyr Oes Newydd.
- 5.2 Mae safle pwrpasol ar gyfer Sipsiwn yn Llandygai ger Bangor. Cyn caniatáu safle ychwanegol bydd rhaid dangos i'r Awdurdod bod gwir angen am y safle newydd. Fel yn achos unrhyw gais cynllunio am ddatblygiad newydd ni chaniateir safleoedd fyddai'n cael effaith annerbyniol ar y dirwedd, yr arfordir neu fywyd gwyllt oherwydd eu lleoliad neu gynllun y safle. Oherwydd gweithgareddau allai fod yn gysylltiedig a safleoedd Sipsiwn megis trin sgrap a tharmac a'r swm allai ddeillio o weithgareddau or fath, ni chaniateir cynigion fyddai'n amharu ar amwynderau trigolion cyfagos neu'n amharu ar ddiogelwch ffyrdd. Mae'r materion yma i gyd yn cael eu hasesu'n briodol o dan y polisiau perthnasol isod.
- 5.3 Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru 30/2007 'Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafannau Sipsiwn a Theithwyr' yn nodi fod rhai Sipsiwn a Theithwyr yn penderfynu prynu eu safleoedd eu hunain i'w datblygu a'u rheoli, ac y gellir hyn rhyddhau pwysau ar safleoedd pwrpasol o fewn perchnogaeth y Cyngor ar gyfer y rhai hynny sydd angen y ddarpariaeth fwyaf. Mae'r Cylchlythyr hefyd yn nodi fod ffordd traddodiadol y sipsiwn o fyw (oedd yn golygu teithio o le i le i chwilio am waith tymhorol) yn dod i ben ac fod cymunedau sipsiwn erbyn hyn yn llawer mwy sefydlog sydd yn rhoi cyfle iddynt integreiddio i'r cymunedau lleol. Mae'r Cylchlythyr hefyd yn nodi hyd yn oed pan mae angen wedi ei brofi ar gyfer safleoedd sipsiwn, mae'n ofynnol i asesu lleoliad y safle a'i botensial ar gyfer integreiddio i mewn i'r cymunedau lleol, potensial twf o fewn unedau teulu, mynediad i wasanaethau, mynediad gan wasanaethau argyfwng, llefydd chwarae addas, difrod potensial i'r amgylchedd, ynghyd a pheidio lleoli safleoedd o fewn ardaloedd sydd a risg uchel o lifogydd. Mae'r materion penodol yma yn cael eu hasesu o dan y penawdau a'r polisiau perthnasol isod.
- 5.4 Yn yr achos yma, mae'r bwriad ar gyfer darparu safle sipsiwn parhaol syn cynnwys 8 llecyn caled gydag unedau parhaol, creu mynedfa a thrac cerbydol a phont dros yr afon, codi bloc

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

toiledau a storfa biniau, ynghyd a gwaith draenio a gwaith trin carthffosiaeth a gwaith tirweddau. Byddai un o'r unedau parhaol yn uned ddwbl. Mae'r ymgeisydd yn sipsi, ac mae'n berchen y safle sy'n destun y cais, a'i fwriad yw datblygu safle ar gyfer ei deulu. Mae'r ymgeisydd yn byw gyda'i deulu ar hyn o bryd ar safle sipsiwn parhaol presennol Llandygai.

- 5.5 Mae Asesiad Angen Sipsiwn a Theithwyr wedi ei gwblhau ar lefel Gogledd Cymru fel ardal, ac mae'r ddogfen yn cadarnhau angen am 10 llecyn parhaol yn ychwanegol i'r hyn sy'n bresennol yng Ngwynedd ar hyn o bryd. Mae'r Cyngor wedi bod yn ystyried ehangu'r safle presennol yn Llandegai er mwyn cyfarch peth (ond nid yr holl) o'r angen hwn sydd wedi ei adnabod; ond nid oes cais cynllunio wedi ei dderbyn hyd yn hyn. Mae'r safle presennol yn Llandegai yn llawn, ac mae rhestr wrth gefn i sicrhau llain ar y safle yma. Ers cyfnod creu'r Cynllun Datblygu Unedol a pholisi CH16 felly, mae'n amlwg fod angen pellach am leiniau parhaol ar gyfer sipsiwn a theithwyr. Gan fod perchennog y safle yma yn byw ar safle Llandegai ar hyn o bryd, buasai galluogi iddo ef a'i deulu symud i safle preifat ryddhau lleiniau cyhoeddus yn unol â'r hyn a nodir yn y Cylchlythyr.
- 5.6 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi CH16 o'r Cynllun Datblygu Unedol ac felly yn dderbyniol mewn egwyddor, ond nodir fod ystyriaethau eraill hefyd yn berthnasol ac yn cael eu trafod isod o dan y pennawdau a'r polisiau perthnasol.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Mae polisi B3 o'r CDU yn ymwneud â datblygiadau sy'n effeithio ar osodiad adeilad rhestredig, ac mae'n sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol.
- 5.8 Mae'r safle wedi ei leoli gyferbyn a Pharc y Faenol, ac mae'r prif giatiau a'r wal o gwmpas y fynedfa, ynghyd a'r Lodge wedi eu rhestru Gradd II, ac maent wedi eu lleoli yn union gyferbyn a safle'r cais. Ystyrir fod gosodiad y strwythuron rhestredig yma wedi eu cyfyngu i'r llecyn gwyrdd sydd wedi ei leoli union o'i flaen. Mae'r briffordd wedi ei leoli rhwng yr ardal yma a safle'r cais, ac felly ystyrir nad yw safle'r cais yn uniongyrchol o fewn gosodiad yr adeiladau rhestredig.
- 5.9 Mae'r bwriad yn golygu agor mynedfa newydd i'r briffordd gyferbyn a'r adeiladau rhestredig, ynghyd a datblygu'r safle o fewn y goedlan. Mae bwriad i gadw peth o'r llystyfiant ar y ffin rhwng y safle a'r briffordd sy'n gwynebu'r adeiladau rhestredig, ond yn yr un modd mae'r bwriad yn cynnwys darparu llain welededd i'r fynedfa ar hyn y ffin yma sy'n golygu na ellir cael unrhyw wrthrych uwch na 1m o uchder. Yn ôl y cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais, mae'n ymddangos fod y llain gwelededd yn torri drwy'r band o llystyfiant ar ffin y datblygiad, ac fod y potensial ar gyfer plannu ymhellach yn ôl i mewn i'r safle yn cael ei rwystro gan yr afon sydd wedi ei lleoli yno. Ystyrir felly fod potensial i'r safle fod yn weladwy, ac effeithio ar olygfeydd i mewn ac allan o'r adeiladau rhestredig, ond ni ystyrir fod yr effaith yn arwyddocaol nac yn niweidiol i olygfeydd pwysig penodol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B3 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
- 5.10 Mae polisi B12 o'r CDU yn ymwneud gyda gwarchod tirweddau, parciau a gerddi hanesyddol, ac mae ail ran y polisi yn cyfeirio'n benodol at dirweddau hanesyddol, a'r angen i roi ystyriaeth i'r wybodaeth am y Tirweddau Hanesyddol a nodwyd yn Rhan 2 o'r Gofrestr Tirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru pan asesir cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.11 Mae polisi B10 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn diogelu a chyfoethogi ardaloedd gwarchod y dirwedd drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.
- 5.12 Yn yr achos yma, mae safle'r cais wedi ei leoli ar gyrion ffiniau parc hanesyddol y Faenol, Ardal Gwarchod y Tirwedd, ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Fel y sonir uchod, mae'r briffordd B4547 wedi ei leoli rhwng ffiniau'r Parc a safle'r cais, ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn achosi effaith arwyddocaol uniongyrchol i'w gymeriad, edrychiad na'i osodiad, na'r tirwedd o fewn y Parc sy'n cael ei warchod. Mae'r bwriad ar gyfer darparu safle ar gyfer 8 uned byw parhaol i sipsiwn, ac er ei fod yn safle eithaf sylweddol, nid yw ei effaith weledol yn fwy na lleol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau B12 a B10 uchod.
- 5.13 Mae polisi B22 o'r CDU yn ymwneud â dyluniad adeiladu, ac mae'n hyrwyddo dyluniad adeiladau 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. Mae polisi B25 yn ymwneud â deunyddiau adeiladu, ac mae'n 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.
- 5.14 Mae'r bwriad yn cynnwys darparu 8 uned byw parhaol ar ffurf carafân neu sialet (un sy'n uned dwbl). Mae unedau fel hyn yn safonol o ran eu dyluniad ac yn ddisgwyliadwy o fewn y math yma o ddatblygiad. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys adeilad mwynderau (toiledau a chawodydd) gyda tho monopits 10m wrth 3.6m a 3m o uchder wedi ei orffen gyda lleiniau dur ar y to a chladin pren ar y waliau, ynghyd ac ardal storio biniau 4m wrth 4m gyda ffens bren 1.8m o uchder o'i gwmpas. Ystyrir fod yr adeiladau yma yn addas o ran eu dyluniad, graddfa, maint, deunyddiau a ffurf, a'u bod yn cydweddu gyda natur y bwriad a'r safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi B22 a B25 uchod.
- 5.15 Mae Polisi B27 o'r CDU yn ymwneud â chynlluniau tirlunio, ac mae'n sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig. Mae cynllun wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n cadarnhau'r llystyfiant sydd i'w gadw ar gyfer lleihau swm ac effaith weledol. Mae'r llystyfiant yma wedi ei leoli ar flaen ac ar hyd ochr y safle, ac nid oes dim llystyfiant i'w gadw wrth gefn y safle. Fel y sonnir uchod, mae'n ymddangos fod y llain welededd ar gyfer y fynedfa bwriedig yn torri drwy'r band o llystyfiant i'w gadw, ac felly ni ystyrir y byddai yn sgrinio'r datblygiad o'r briffordd yn effeithiol. Ystyrir bod modd sicrhau fod sgrinio addas yn cael ei ddarparu ogwmpas y safle petai'r cais cynllunio yn cael ei ganiatáu drwy amod cynllunio, ac felly ni ystyrir ei fod yn briodol gwrthod y cais gerbron am y rheswm yma. Ystyrir felly y gall y bwriad gydymffurfio gyda gofynion polisi B27.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.16 Mae polisi B23 o'r CDU yn ymwneud â diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol. Mae'r polisi yma hefyd yn sicrhau mwynderau'r trigolion fydd yn byw o fewn safle'r cais. Mae ystyriaethau'r polisi yn cynnwys sicrhau preifatrwydd rhesymol i ddefnyddwyr y safle ac unrhyw eiddo gerllaw, sicrhau na fydd y bwriad yn golygu gorddatblygu'r safle, sicrhau na fydd y datblygiad yn ychwanegu at draffig na'r sŵn sy'n gysylltiedig â thraffig mewn modd sy'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau lleol, fod y cynllun yn lleihau cyfleoedd i unigolion ymddwyn yn anghymdeithasol ac yn creu awyrgylch diogel, fod dyluniad a chynllun allanol y datblygiad yn ystyried anghenion ei holl ddefnyddwyr posib gan gynnwys pobl anabl, ynghyd a sicrhau mwynderau cyffredinol yr ardal a'r safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.17 Mae polisi B33 o'r CDU yn gwrthod cynigion ar safle sydd gerllaw datblygiad presennol sy'n creu llygredd neu boendod (e.e llwch, baw, mygdarthau, nwyon neu swn), oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon na fydd yna risg i ddiogelwch neu iechyd y gymuned leol neu i feddianwyr posib y datblygiad newydd na ellir ei goresgyn yn foddhaol.
- 5.18 Mae Canllawiau Drafft Dylunio Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr yng Nghymru (2014), er nid yn statudol, yn cynnig cyngor i ddarparu safleoedd addas ar gyfer sipsiwn. Mae'r canllawiau wedi eu creu ar gyfer safleoedd sydd yn cael eu cynnig a'u rheoli gan Awdurdodau Lleol yn unig, ond ystyrir y gellir cysidro egwyddorion cyffredinol y canllawiau dylunio fel ymarfer gorau ar gyfer safleoedd eraill er mwyn ceisio gwneud y gorau o unrhyw safle.
- 5.19 Mae'r canllawiau yn nodi os yw lleoliad yn amhriodol ar gyfer defnydd tai confensiynol ar sail iechyd a diogelwch, yna mae yn bwysig na ddylai gael ei ystyried yn briodol i safle Sipsiwn a Theithwyr 'chwaith. Ni ddylai safleoedd Sipsiwn a Theithwyr gael eu lleoli mewn ardaloedd a fyddai'n cael effaith niweidiol ar iechyd a lles cyffredinol y preswylwyr. Dylai lleoliad safle ei gwneud yn bosibl i breswylwyr gael gafael ar wasanaethau megis iechyd ac addysg a chyfleusterau siopa yn hytrach na rhwystro hynny.
- 5.20 Wrth asesu'r lleiniau o fewn safle, mae'r canllawiau yn nodi bydd cynllun y llain yn dibynnu ar gynllun cyffredinol y safle, ond un o elfennau pwysig cynllun a maint y lleiniau yw ei gynhwysedd bwriedig, ac mae teuluoedd sipsiwn yn draddodiadol yn fwy na'r cyffredin ac felly mae'n debygol bydd angen nifer o leiniau mwy. Fel lleiafswm, dylai pob llain unigol fod yn ddigonol ar gyfer gosod bloc amwynder (7.5m sgwâr sy'n cynnwys toiled ar wahân gyda sinc, bath gyda cawod uwch ei ben, cyflenwad dwr oer a phoeth, gosod peipiau ar gyfer peiriant golchi/sychu a pwyntiau trydanol digonol, a chysylltiad i garthffos neu system draenio pwrpasol), carafán static, carafán symudol a parcio ar gyfer dau gerbyd (2.4m wrth 4.8m yr un). Dylent hefyd gael lle amwynder ac ar gyfer gosod bin a sychu dillad. Mae'n bosib bydd rhai teuluoedd a cherbydau mawr ar gyfer towio carafanau symudol ac ar gyfer cyflogaeth hefyd. Mae'r canllawiau yn nodi na ddylir grwpio blociau amwynder gyda'i gilydd, ac y dylai pob bloc fod yn addas ar gyfer teulu o lleiafswm o 6.
- 5.21 Mae'r Canllawiau hefyd yn nodi, oherwydd lle cyfyngedig dan do, fod amgylchedd awyr agored yn bwysig iawn i blant Sipsiwn a Theithwyr, ac felly mae ardal i blant a phobl ifanc gael chwarae ac ymgynnull yn bwysig, yn enwedig os nad oes darpariaeth addas o fewn pellter cerdded ar hyd llwybr diogel.
- 5.22 Mae'r bwriad gerbron yn golygu darparu llawr caled o wastraff llechi ar gyfer gosod 8 uned byw barhaol ar ffurf carafán statig/sialet ar gyfer sipsiwn. Mae un o'r unedau yma (llain 1) yn uned ddwbl, ar gyfer defnydd gan yr ymgeisydd a'i deulu. Mae'n ymddangos bydd gweddill y safle i'w ddefnyddio gan aelodau eraill o'i deulu, ond nid yw'r nifer o bobl fydd yn preswyllo yn yr unedau unigol na'r safle cyfan yn glir. Mae'r llain dwbl yn mesur 11m wrth 12m, ac mae'r 7 llain arall yn mesur oddeutu 10m wrth 12m. Mae'r cynllun gosodiad safle yn dangos fod bwriad gosod y lleiniau mewn rhes ar ochr ddeheuol y safle, gyda lle ar gyfer oddeutu 2 lecyn parcio (un cerbyd tu ôl i'r llall) ynghyd a uned statig ac yna bwlch o 3m rhwng yr uned statig a'r llain nesaf. Nid oes lle parcio o fewn y llain ddwbl, ond mae'n ymddangos fod y ffordd mynediad sydd yn rhedeg o'i flaen yn cynnwys 'pull in'. Mae'r ffordd fynediad yn pasio hebio blaen y lleiniau at ddiwedd y safle, ble lleolir platfform o lawr caled gwag ynghyd a storfa biniau a bloc amwynder sydd i'w rannu gan holl ddefnyddiwr y safle. Byddai'r bloc amwynder yn darparu 2 doiled, sinc a chawod ar wahân i ddynion a merched.
- 5.23 Nid yw'r cynllun gosodiad safle yn dangos llecynnau parcio ar gyfer cerbydau mawrion, carafanau teithiol nac ardal agored ar gyfer amwynder/sychu dillad/chwarae ar gyfer plant, ac oherwydd y nifer uchel o leiniau ni ystyrir fod lle digonol ar gyfer troi cerbydau mawrion/cerbydau sy'n towio. Nid yw'r bwriad yn darparu cyfleusterau mwynderau ar wahân i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

bob llain, ac er nad yw hynny o bosibl yn angenrheidiol ar gyfer safle preifat, ni ystyrir fod y ddarpariaeth cyfleusterau sydd yn cael ei gynnig fel rhan o'r cais ac sydd i'w rannu rhwng yr 8 uned yn ddigonol ar gyfer y nifer o blotiau sy'n cael eu cynnig ar y safle na'r nifer potensial o bobl y gellir fod yn byw ar y safle.

- 5.24 Mae cysylltiadau ffordd, cerdded a bysiau i Ddinas Bangor sy'n gyfagos a phentref Felinheli, er fod y siopau agosaf (siop Bentref Felinheli a Tesco Bangor) dros 1 milltir i ffwrdd. Mae'r pentref/Ddinas yma hefyd yn cynnig ysgolion, ysbyty a meddygfa. Ni ystyrir fod y pellter yma yn afresymol yn yr achos yma.
- 5.25 Mae'r safle wedi ei leoli ger cylchfan a rhwng priffordd a cefnffordd (B4547 a'r A487), ac mae'r Uned Iechyd yr Amgylchedd wedi nodi y gellir yr unedau parhaol ddioddef o effaith swm. Nid oes adroddiad swm wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac felly ni ellir asesu os yw'r lefel yn addas nac ychwaith asesu os oes modd lleddfu unrhyw effaith fel ei fod yn addas.
- 5.26 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod bwriad yn golygu gorddatblygiad o'r safle ar sail nifer yr unedau arfaethedig a diffyg cyfleusterau mwynderol ac ardal agored mwynderol a lle digonol ar gyfer cadw a throï cerbydau cysylltiol/cyflogaeth. Nid oes gwybodaeth ddigonol ar gyfer asesu effaith swm y briffordd a'r gefnffordd gerllaw ar drigolion y safle bwriadig. Ar sail hyn felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau B23 a B33 yn ogystal.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.27 Mae polisi CH33 o'r CDU yn ymwneud â diogelwch ar ffyrdd a strydoedd ac mae'n caniatáu cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig. Mae polisi CH36 yn ymwneud a chyfleusterau parcio preifat ac mae'n gwrthod cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.
- 5.28 Mae'r Uned Drafnidiaeth a'r Uned Cefnffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad, a bod y fynedfa bwriadedig i'r safle yn ddigonol, a bod y lleiniau gwelededd hefyd yn ddigonol. Er bod darpariaeth barcio yn cael ei gynnig o fewn y safle, a bod y ddarpariaeth yn ddigonol o safbwynt anghenion unedau byw megis tai/carafanau gwyliau, mae'n rhai ystyried fod gan safleoedd sipswm anghenion penodol ac mae potensial nad oes llecynnau parcio digonol o fewn y safle ar gyfer carafanau teithiol, cerbydau mawr sy'n towio neu sy'n gysylltiedig â chyflogaeth ar gyfer yr holl leiniau sy'n ffurfio rhan o'r cais. Mae hyn o ganlyniad yn debygol o arwain at orddatblygiad o'r safle gan gael effaith ar fwynderau'r trigolion sy'n byw o fewn y safle ac o'i gwmpas yn hytrach na chael effaith uniongyrchol ar ddiogelwch ffyrdd, ac mae hyn eisoes wedi ei ystyried uchod. Ystyrir felly fod y bwriad yn yr achos yma yn cydymffurfio â gofynion y polisïau uchod, ac na fydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.

Materion bioamrywiaeth

- 5.29 Mae polisi B21 o'r CDU yn ymwneud gyda diogelu cyfanrwydd nodweddion tirwedd sy'n bwysig ar gyfer fflora a ffawna gwyllt oni bai bod rhesymau dros y datblygiad yn gorbwyso'r angen i gynnal y nodweddion ac y gellir darparu mesurau lliniaru. Mae adroddiad ecolegol cychwynnol wedi ei gwblhau ar y safle ym mis Ionawr 2014, nid yw'r adroddiad yma yn gynhwysfawr, ond mae yn cadarnhau fod nifer o anifeiliaid a phlanhigion penodol ar y safle megis dyfrgwn a moch daear ynghyd a trochydd. Mae'r arolwg yn awgrymu y dylai cynnal arolwg ychwanegol yn y gwanwyn, ond nid oes copi o arolwg ychwanegol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.30 Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau fod y safle wedi ei leoli ar dir coediog gyda afon yn rhedeg drwy'r safle. Mae'r tir wedi ei blannu gyda choed coniffer a choed llydan-ddeiliog. Mae mwsog ac eiddew dros lawr y safle i gyd ac mae nifer o blanhigion eraill yn bodoli hefyd. Mae'r tir yn wlyb. Mae cofnod o foch daear a draenog ar y briffordd ger y safle ac mae trochudd yn yr afon a tebygolrwydd fod dyfrgwn yno hefyd. Mae afonydd yn gynefin a choridor bywyd gwyllt pwysig ac dylir osgoi datblygiad sy'n debygol o gael effaith arnynt.
- 5.31 Mae'r goedlan yn gynefin o werth bioamrywiaeth ganolig, ond mae'r goedlan yn rhan bwysig o goridor yr afon a dylir ei gadw. Mae'r afon yn gynefin o werth bioamrywiaeth uchel. Ar sail hyn mae'r Uned Bioamrywiaeth yn datgan y dylir gwrthod y datblygiad oherwydd ei fod yn rhy agos i'r afon ac y byddai yn golygu difrodi'r cynefin afon a cholli'r goedlan fel cynefin.
- 5.32 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn fod diffyg gwybodaeth ecolegol er mwyn gwneud asesiad llawn o'r bwriad, ac hefyd yn nodi fod yr adeiladau toiled/storfa yn rhy agos i'r afon. Nodir fod angen adroddiad coed, cynllun rheoli rhododendron, ac y dylir gwahardd cwn o'r safle oherwydd fod dyfrgwn yn bresennol yno, ac nad yw'n glir os bydd y gofyniad hynny yn realistig ar safle fel hyn.
- 5.33 Ystyrir felly nad oes gwybodaeth digonol wedi ei gyflwyno er mwyn sicrhau nad yw'r bwriad yn gwneud niwed i gyfanrwydd neu barhad y tirwedd sy'n bwysig iawn ar gyfer fflora a ffawna, ac ar sail sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth, ystyrir nad yw'r datblygiad yn addas ar gyfer safle mor sensitif beth bynnag, ac y byddai'n debygol o gael effaith andwyol ar goridor bywyd gwyllt sydd o werth uchel. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B21 uchod.

Materion ieithyddol

- 5.34 Mae polisi A2 o'r CDU yn diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion. Oherwydd natur y bwriad ar gyfer unedau byw parhaol, 'roedd yn ofynnol cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r bwriad. Yn unol gyda Polisi A2, ni ystyrir bydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg yn yr ardal, na'r patrwm mudo. Fodd bynnag mae posibilrwydd i'r datblygiad achosi cynnydd yn y nifer o ddisgyblion yn yr ysgolion cynradd lleol. Mae'r safle ar gyrion Dinas Bangor a Felinheli, ac nid yw'n glir ar hyn o bryd faint o blant fydd yn bodoli ar y safle, a sut byddent yn cael eu haddysg ac o ganlyniad nid yw'r elfen yma wedi derbyn ystyriaeth lawn.

Materion llifogydd

- 5.35 Mae polisi B29 o'r CDU yn ymwneud a datblygiadau ar diroedd o dan fygythiad llifogydd, ac mae'n rheoli datblygiadau penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.
- 5.36 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod rhan o'r safle wedi ei leoli o fewn parth C2, ac mae Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Yn dilyn asesu'r Asesiad Canlyniad Llifogydd, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cais oherwydd nad yw lefel y platform yn ddigonol ar gyfer goresgyn digwyddiad llifogydd 1% (1 mewn 100 mlynedd), fod pryderon y gallai glan yr afon/platform tu ol i'r toiledau/storfa gael eu herydu yn ystod achosion llifogydd ac y byddai hyn yn y pen draw yn tanseilio'r strwythurau.
- 5.37 Mae'r Swyddog Cynllunio Argyfwng hefyd wedi cadarnhau ei fod yn gwrthwynebu'r bwriad oherwydd fod mynediad i'r safle o'r briffordd a'r bont dros yr afon o fewn parth C2, ac oherwydd fod potensial creu bwrddwn ychwanegol i'r gwasanaethau brys mewn argyfwng llifogydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.38 Mae Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd yn cadarnhau fod carafanau a datblygiadau preswyl yn ddatblygiad sy'n agored iawn i niwed, ac na ddylir lleoli datblygiad o'r fath o fewn parth C2. Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru 30/2007 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr hefyd yn nodi na ddylai lleoli safleoedd sipsiwn o fewn ardaloedd sydd â risg uchel o lifogydd gan fod carafanau yn nodweddiadol o fregus.
- 5.39 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B29 o'r CDU, Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd a Chylchlythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru 30/2007 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.40 Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus derbyniwyd nifer uchel o sylwadau yn gwrthwynebu'r cais, ac mae'r mwyafrif ohonynt eisioes wedi eu asesu fel rhan o'r adroddiad uchod.
- 5.41 Mae'r bwriad yn cynnwys system garthffosiaeth sydd wedi'i dylunio yn benodol ar gyfer defnydd mewn ardal sy'n llifogi, ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod y system yn addas. Mae bwriad darparu storfa biniau ar gyfer storio sbwriel, ac felly cyn belled fod y safle yn cael ei reoli i safonau priodol, ni ystyrir y bydd yn debygol o achosi unrhyw lygredd sylweddol.
- 5.42 Mae'r safle wedi ei leoli yn agos i dy 'Lodge' Y Faenol a thŷ bwyta sydd wedi ei leoli ar y gylchfan. Petai'r bwriad yn derbyn caniatâd cynllunio bydd yn angenrheidiol i'r datblygwr sgrinio'r safle gyda llystyfiant addas, ac felly ni ystyrir y bydd yn achosi effaith andwyol ar dai na busnesau lleol, ac na fyddai'r safle'n amlwg yn y dirwedd.
- 5.43 Mae polisi CH17 o'r CDU yn ymwneud a phreswyl yn barhaol mewn carafannau, siales a chabannau. Nid yw'r polisi yma yn berthnasol i ddatblygiad Sipsiwn, gan fod polisiau a chanllawiau cenedlaethol a lleol penodol ar gyfer delio gyda'r math yma o ddatblygiad. Petai'r bwriad yn cael ei ganiatau ar gyfer safle Sipsiwn, ni fydd modd ei ddefnyddio gan unrhyw breswylwyr eraill heb ganiatâd cynllunio pellach.
- 5.44 Mae trafodaethau ynglyn a gwella ac ymestyn safle Sipsiwn presennol y safle yn Llandegai yn cymeryd lle, ond nid oes cais cynllunio ffurfiol wedi ei gyflwyno hyd yn hyn ac felly nid yw'n ystyriaeth materol.
- 5.45 Mae dogfennau'r cais wedi eu cyflwyno'r Saesneg, mae hawl gan unrhyw unigolyn i lythyru neu gyflwyno gwybodaeth yn y Gymraeg neu'r Saesneg ac mae hwn tu hwnt i reolaeth yr Awdurdod. Mae trefniadau wedi eu gwneud i gyfieithu sylwadau ar y cais a dderbyniwyd gan adrannau eraill o'r Cyngor.
- 5.46 Gosodwyd rhybudd safle ger mynedfa bresennol i'r safle ar y 24.12.2014, ac roedd y rhybudd yn parhau ar y safle yn ystod mis Ionawr hefyd. Mae'r cais wedi ei mewnfwydo i systemau'r Cyngor gan defnyddio'r cyfeiriad/gwybodaeth gyfeiriadol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd.
- 5.47 Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw rheolaeth dros ymddygiad unrhyw berson a ellir breswyllo ar unrhyw safle.
- 5.48 Ni ystyrir fod y sylwadau a gyflwynir yn yr achos yma yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi perthnasol a asesir yn yr adroddiad hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

6. Casgliadau:

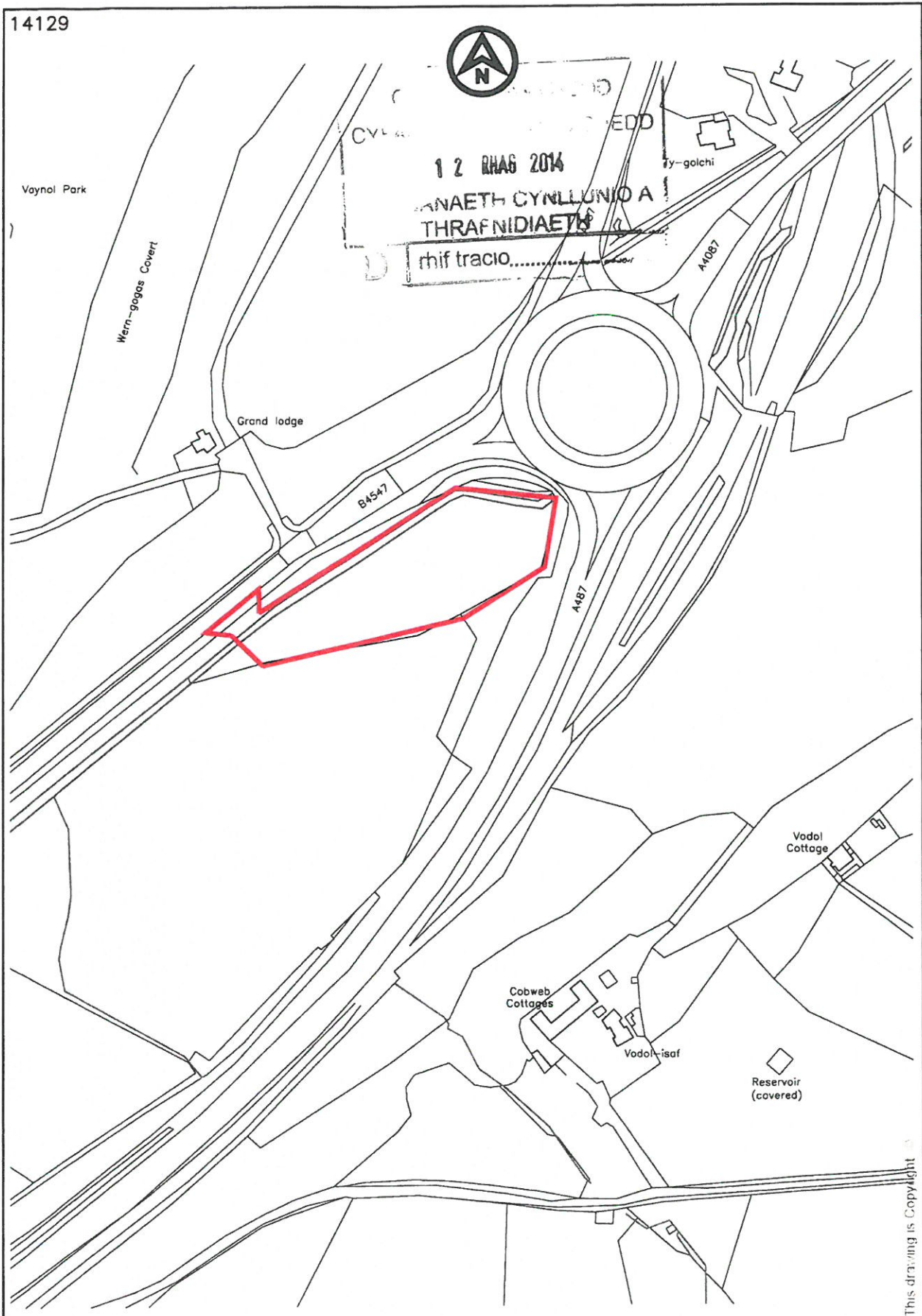
- 6.1 Er bod yr angen ar gyfer lleiniau parhaol ar gyfer sipsiwn wedi ei brofi, mae'n hanfodol fod cynigion ar gyfer safleoedd hefyd yn cydymffurfio gyda pholisiau eraill o fewn y Cynllun Datblygu Unedol. Yn yr achos yma, ystyrir fod y bwriad yn orddatblygiad o'r safle ar sail nifer yr unedau a diffyg cyfleusterau mwynderol ac ardal agored mwynderol a lle digonol ar gyfer cadw a throi cerbydau cysylltiol/cyflogaeth. Nid oes gwybodaeth ddigonol ar gyfer asesu effaith swm y briffordd a'r gefnffordd gerllaw ar drigolion y safle bwriadedig. Ar y sail hyn felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau B23 a B33 o'r CDU.
- 6.2 Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno er mwyn sicrhau nad yw'r bwriad yn gwneud niwed i gyfanrwydd neu barhad y dirwedd sy'n bwysig iawn ar gyfer fflora a ffawna, ac ar sail sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth, ystyrir nad yw'r datblygiad yn addas ar safle mor sensitif, ac y byddai yn debygol o gael effaith andwyol ar goridor bywyd gwyllt sydd o werth uchel. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B21 o'r CDU.
- 6.3 Mae'r rhan o'r safle, gan gynnwys y mynediad i'r safle wedi ei leoli o fewn parth llifogi C2, ac mae'r datblygiad yn cael ei ddiffinio fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed ac felly ni ddylir ei leoli o fewn parth C2. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B29 o'r CDU, Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd yn ogystal a Chylchlythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru 30/2007 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod

1. Ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B23 a B33 o'r Cynllun Datblygu Unedol sy'n ymwneud a diogelu mwynderau a delio gyda datblygiadau sy'n creu llygredd neu boendod. O ganlyniad ystyrir fod y bwriad yn orddatblygiad o'r safle ar sail nifer yr unedau a diffyg cyfleusterau mwynderol ac ardal agored mwynderol a lle digonol ar gyfer cadw a throi cerbydau cysylltiol/cyflogaeth a gynnigir. Yn ogystal, nid oes gwybodaeth digonol ar gyfer asesu effaith swm y briffordd a'r gefnffordd gerllaw ar drigolion y safle bwriadedig.
2. Nid oes gwybodaeth digonol wedi ei gyflwyno er mwyn sicrhau nad yw'r bwriad yn gwneud niwed i gyfanrwydd neu barhad y tirwedd sy'n bwysig iawn ar gyfer fflora a ffawna, ac felly ystyrir nad yw'r datblygiad yn addas ar safle mor sensitif, ac y byddai yn debygol o gael effaith andwyol ar goridor bywyd gwyllt sydd o werth uchel. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B21 o'r Cynllun Datblygu Unedol sy'n diogelu corridor bywyd gwyllt.
3. Mae carafannau a datblygiadau preswyl yn cael ei ddiffinio fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed. Mae rhan o'r safle gan gynnwys y mynediad wedi ei leoli o fewn parth llifogi C2, ac ni ddylir lleoli datblygiad fel sy'n destun y cais o fewn parth C2. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi B29 o'r Cynllun Datblygu Unedol, Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd yn ogystal a Chylchlythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru 30/2007 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr sy'n cadarnhau na ddylir lleoli datblygiad preswyl (ac yn benodol carafanau) o fewn parth llifogi C2.

14129



TITLE Location Plan	PROJECT Y FRON COMMUNITY PROJECT	 Peirianwyr Ymgynghoraol Consulting Engineers	DRAWN CJ	SCALE 1:2500
			DATE 10.12.14	CHKD CJ
			DRG No. PLAN 01	

GENERAL NOTES

1. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETRES, ALL LEVELS IN METRES.
2. WORK ONLY TO SHOWN DIMENSIONS, DO NOT SCALE THIS DRAWING.
3. IF IN DOUBT - ASK.
4. ALL SECTION SIZES SHOWN ARE INDICATIVE ONLY AND MAY BE CHANGED DURING DETAILED DESIGN.
5. ALL WELDS TO BE GRIND FILLET WELDS UNLESS OTHERWISE SHOWN.
6. BRIDGE TO HAVE INTEGRAL LIFTING LUGS. TO BE DETAILED FOLLOWING DESIGN.
7. WEIGHT OF BRIDGE TO BE CONFIRMED.

--	XX	DD/MM/YY	FOR COMMENT
REV	BY	DATE	NOTE



Beaver Bridge
39 Rural Enterprise Centre
Stafford Drive
Battlefield Enterprise Park
Shrewsbury SY1 3FJ
Tel: +44 (0) 1743 453488

PROJECT & DRAWING TITLE
Split bridge 12.192
end section

JOB NO. B800K	DRG NO. XX	STATUS XX
DRAWN BY rtu	CHECKED BY XX	APRVD. XX
SCALE NTS	PAPER SIZE A3	DATE 13/08/1



- NOTES**
1. ALL DIMENSIONS IN MILLIMETRES & ALL LEVELS IN METRES UNLESS NOTED OTHERWISE ON THE DRAWING
 2. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT ENGINEER'S AND ARCHITECT'S DRAWINGS AND RELEVANT SPECIFICATION CLAUSES
 3. PLEASE REFER TO DATRY'S DRAWING 14129/0001 FOR SITE LAYOUT

KEY

TREX LINE & HEDGEROWS TO BE PRESERVED FOR NOISE & VISUAL BARRIER

REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK	APP
REVISIONS					

Mr Tony Riley

FOR PLANNING

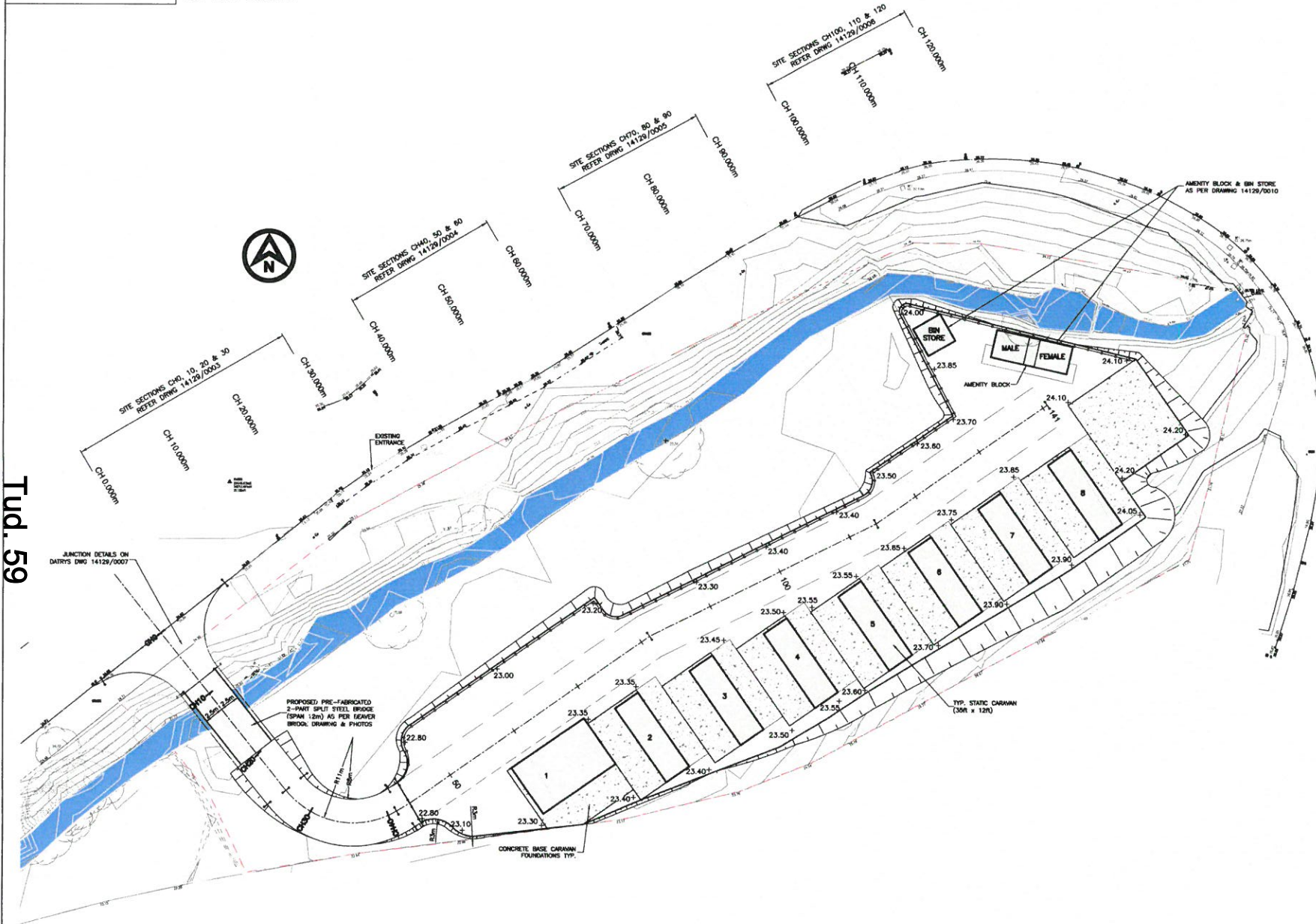
Coed Fodol
Planning Application

TITLE

Landscaping Layout

DATRY'S		10, Nelson 15, Chapel Street Cardiff, CF1 1NP 01495 21000 01495 21001 www.datrys.co.uk		10, Nelson 15, Chapel Street Cardiff, CF1 1NP 01495 21000 01495 21001 www.datrys.co.uk
DRAWN: CJ	CHECKED: NW	DATE: 13.11.14		CLIENT'S REF: 14129/0001
SCALE AT A1: 1:250		AUTOCAD REF: 14129/0001		REVISION
DRAWING No. 14129/0014				

Tud. 57



- NOTES**
1. ALL DIMENSIONS IN MILLIMETRES & ALL LEVELS IN METRES UNLESS NOTED OTHERWISE ON THE DRAWING
 2. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT ENGINEER'S AND ARCHITECT'S DRAWINGS AND RELEVANT SPECIFICATION CLAUSES
 3. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH ROADS FOR ADOPTION IN OWNED, WHERE APPLICABLE
 4. ALL WORKS IN ACCORDANCE WITH SPECIFICATION FOR HIGHWAY WORKS
 5. LOCATION OF ALL EXISTING SERVICES TO BE CONFIRMED BY CONTRACTOR
 6. PLEASE REFER TO DATRY'S DRAWING 14129/0002 FOR LONG SECTION THRU NEW ROADS
 7. PLEASE REFER DATRY'S DRAWING 14129/0003 & 0004 FOR ROAD CROSS SECTIONS
 8. PLEASE REFER TO DATRY'S DRAWING 14129/0006 FOR CONSTRUCTION DETAILS
 9. PLEASE REFER TO DATRY'S DRAWING 14129/0001 FOR DRAINAGE LAYOUT

- KEY**
- SITE AND DEVELOPMENT BOUNDARY
 - 24.00 PROPOSED SPOT LEVEL
 - PROPOSED MAX 1:1.5 CUT BATTER DOWN TO EXISTING GROUND LEVEL
 - PROPOSED MAX 1:2 FILL BATTER DOWN TO EXISTING LEVEL
 - CONCRETE BASE (CARAVAN PLINTHS)

A	13.11.14	DRAWING AMENDED	CU	HP
REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK APP

REVISIONS

Mr Tony Riley

FOR PLANNING

Coed Fodol
Planning Application

TITLE
**Site Layout
& Setting Out**

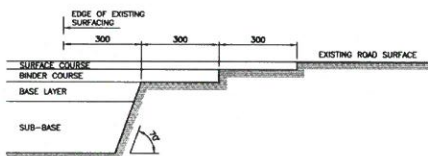
DATRY'S PLANNING & ENGINEERING 10, 11 & 12, The Quadrant, Llanelli, Carmarthenshire, SA31 3JN Tel: 01559 511111 Fax: 01559 511112 Email: info@datrys.co.uk		01559 511111 01559 511112 01559 511113 01559 511114 01559 511115 01559 511116 01559 511117 01559 511118 01559 511119 01559 511120 01559 511121 01559 511122 01559 511123 01559 511124 01559 511125 01559 511126 01559 511127 01559 511128 01559 511129 01559 511130 01559 511131 01559 511132 01559 511133 01559 511134 01559 511135 01559 511136 01559 511137 01559 511138 01559 511139 01559 511140 01559 511141 01559 511142 01559 511143 01559 511144 01559 511145 01559 511146 01559 511147 01559 511148 01559 511149 01559 511150 01559 511151 01559 511152 01559 511153 01559 511154 01559 511155 01559 511156 01559 511157 01559 511158 01559 511159 01559 511160 01559 511161 01559 511162 01559 511163 01559 511164 01559 511165 01559 511166 01559 511167 01559 511168 01559 511169 01559 511170 01559 511171 01559 511172 01559 511173 01559 511174 01559 511175 01559 511176 01559 511177 01559 511178 01559 511179 01559 511180 01559 511181 01559 511182 01559 511183 01559 511184 01559 511185 01559 511186 01559 511187 01559 511188 01559 511189 01559 511190 01559 511191 01559 511192 01559 511193 01559 511194 01559 511195 01559 511196 01559 511197 01559 511198 01559 511199 01559 511200
DRAWN: OB	CHECKED: AC	PASSED: AC
DATE: 20.09.14	CLIENT'S REF:	
SCALE AT A1: 1:250	AUTOCAD REF: 14129/0001	
DRAWING NO: 13259/0001	REVISION: A	

JUNCTION CONSTRUCTION

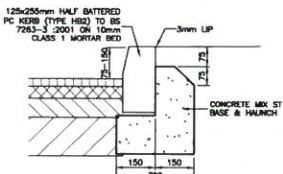
40mm THK CLOSE GRADED WEARING COURSE (100 PDH
BINDER & 14mm AGGREGATE) TO BS 4887: PART 1 1993
CLAUSE 7.4 (OTF SPECIFICATION CLAUSE 912)
60mm THK DENSE BITUMEN MACADAM BASE
COURSE TO BS 4887: PART 1 1993: CLAUSE
8.5 (OTF SPECIFICATION CLAUSE 906)
ROADBASE: 120mm THK DENSE ROAD BASE TO
BS 4887: PART 1 1993: CLAUSE 8.5
SUB-BASE: 150mm THK MOT TYPE 1 SUB-BASE
MATERIAL TO SPECIFICATION CLAUSE 803
CAPPING/FILL: MIN 400mm THK 6/1 FILL MATERIAL (TABLE 6.1 OF SPECIFICATION
FOR HIGHWAY WORKS - SERIES 800 - (CARTHWORKS))



TYPICAL SECTION SHOWING
JUNCTION CONSTRUCTION
1:25



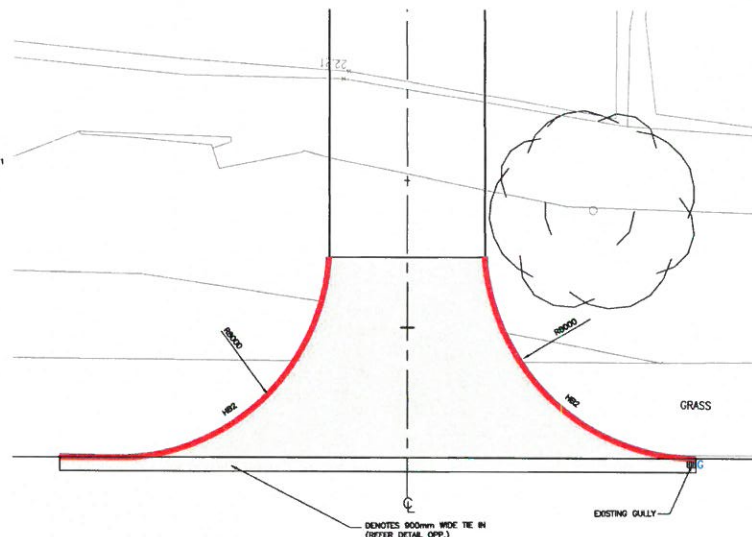
CROSS SECTION SHOWING LONGITUDINAL
JOINT AT EDGE OF EXISTING ROAD
1:10



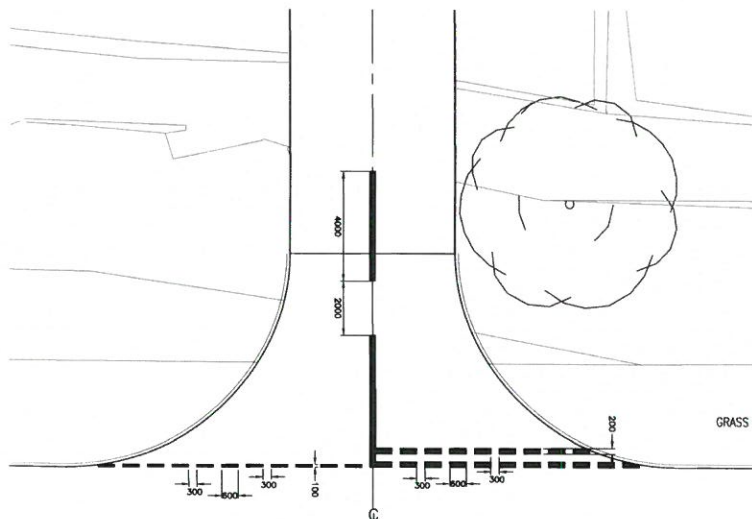
DETAIL 1
HB2 KURB DETAIL
1:10

TE IN - GENERAL NOTES

1. SAW CUT NEAT VERTICAL JOINTS TO EDGES OF CUT BACK
2. EXISTING ROAD CONSTRUCTION TO BE SCARIFIED AT ALL INTERFACES WITH ROAD CONSTRUCTION
3. VERTICAL FACE OF SAW CUT SHALL BE PAINTED WITH BITUMEN IN ACCORDANCE WITH CLAUSE 903.22
4. IMMEDIATELY PRIOR TO LAYING EACH NEW CONSTRUCTION COURSE, THE EXISTING SURFACE AT ITS INTERFACE SHALL BE DRY AND BRUSHED CLEAN OF DIRT AND LOOSE MATERIAL. A BITUMINOUS TACK COAT OF JOSE SPRAY GRADE CATIONIC EMULSION SHALL BE APPLIED AT THE RATE OF 0.4 Litres/m² to ALL VERTICAL & HORIZONTAL FACES.
5. OVERBANDING IF UNDERTAKEN SHALL NOT EXCEED 3mm THICKNESS NEAR 40mm WIDTH AND ALL OVERBANDING MATERIALS SHALL HAVE A MIN SKID RESISTANCE VALUE OF 50 SKI. OVERBANDING SHALL NOT BE USED AS A SUBSTITUTE FOR ANY EDGE SEALING REQUIRED AS NOTED ABOVE.



ACCESS JUNCTION KURB
DETAIL
1:100



WHITE LINING JUNCTION
DETAIL
1:100

NOTES

1. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETRES UNLESS OTHERWISE STATED. ALL LEVELS IN METRES
2. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT ENGINEER'S AND ARCHITECT'S DRAWINGS AND RELEVANT SPECIFICATION CLAUSES
3. ALL WORKS TO BE IN ACCORDANCE WITH ROADS FOR ADOPTION IN OPENED, WHERE APPLICABLE
4. ALL WORKS IN ACCORDANCE WITH SPECIFICATION FOR HIGHWAY WORKS

WHITE LINING NOTES

1. FOR REFERENCE TO ROAD MARKINGS & TRAFFIC SIGNS REFER TO TRAFFIC SIGNS REGULATIONS AND GENERAL DIRECTIONS (TSGRD) LATEST DOCUMENT
 2. TRAFFIC SIGNS AND ROAD MARKINGS SHOULD BE INSTALLED IN ACCORDANCE WITH SPECIFICATION FOR HIGHWAY WORKS SERIES 1200.
 3. TRAFFIC SIGNS SHALL COMPLY WITH B.S. 673, THE UK TRAFFIC SIGNS REGULATIONS AND GENERAL DIRECTIONS 2002.
 4. ANY REQUIREMENTS FOR TEMPORARY TRAFFIC SIGNS ARE TO BE DETERMINED BY THE CONTRACTOR.
 5. ALL MARKINGS TO BE OF THERMOPLASTIC SPRAY OR SCALED WITH APPLIED SOLID CLASS GRADE AND DESIGNED IN ACCORDANCE WITH CHAPTER 5 OF THE TRAFFIC SIGNS MANUAL.
- ALL SIGN FACES TO BE FORMED FROM REFLECTIVE MATERIAL THAT COMPLIES WITH TA 18/81 ANNEX C, TABLE 1.

KEY:

HB2 150x225mm PC HALF BATTERED
KERB (HB2) - REF DETAIL 1

KERBING NOTES

1. ALL KERBING TO BE CARRIED OUT IN ACCORDANCE WITH THE SPECIFICATION FOR HIGHWAY WORKS SERIES 1100
2. AT CHANGES OF DIRECTION, APPROPRIATE QUADRANTS OR ANGLES SHALL BE USED
3. FOR HB2 KERBS Laid AT AN ANGLES BETWEEN 1-12m, THE APPROPRIATE RADIUS KERB UNITS SHALL BE USED
4. WHERE KERBLINES TERMINATE, THE APPROPRIATE DROP KERB UNIT SHALL BE USED WHERE SHOWN AS DK
5. ALL KERBS SHALL BE PRECAST CONCRETE TO BS7243 : 1984

FOR PLANNING

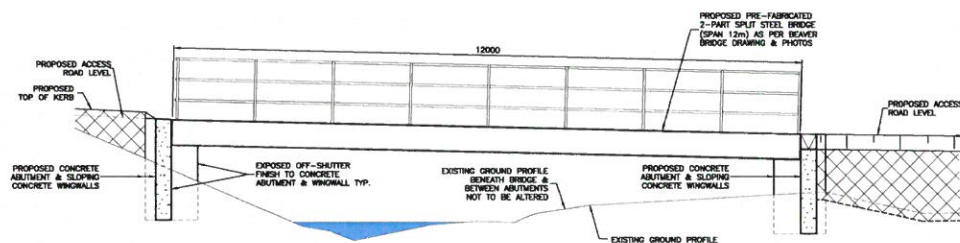
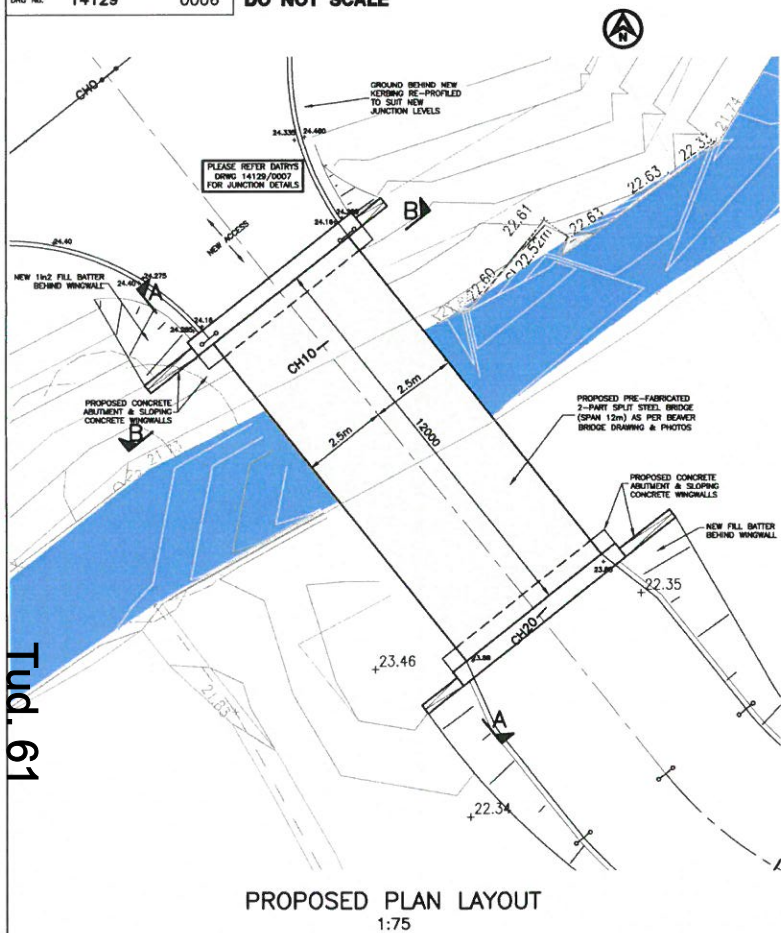
REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK	APP

Mr Tony Riley

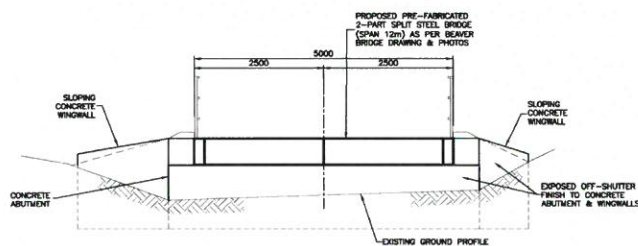
Coed Fodol,
Planning Application

Junction Details

		12/09/14 15/09/14 16/09/14 17/09/14 18/09/14 19/09/14 20/09/14 21/09/14 22/09/14 23/09/14 24/09/14 25/09/14 26/09/14 27/09/14 28/09/14 29/09/14 30/09/14 01/10/14 02/10/14 03/10/14 04/10/14 05/10/14 06/10/14 07/10/14 08/10/14 09/10/14 10/10/14 11/10/14 12/10/14 13/10/14 14/10/14 15/10/14 16/10/14 17/10/14 18/10/14 19/10/14 20/10/14 21/10/14 22/10/14 23/10/14 24/10/14 25/10/14 26/10/14 27/10/14 28/10/14 29/10/14 30/10/14 31/10/14 01/11/14 02/11/14 03/11/14 04/11/14 05/11/14 06/11/14 07/11/14 08/11/14 09/11/14 10/11/14 11/11/14 12/11/14 13/11/14 14/11/14 15/11/14 16/11/14 17/11/14 18/11/14 19/11/14 20/11/14 21/11/14 22/11/14 23/11/14 24/11/14 25/11/14 26/11/14 27/11/14 28/11/14 29/11/14 30/11/14 31/11/14 01/12/14 02/12/14 03/12/14 04/12/14 05/12/14 06/12/14 07/12/14 08/12/14 09/12/14 10/12/14 11/12/14 12/12/14 13/12/14 14/12/14 15/12/14 16/12/14 17/12/14 18/12/14 19/12/14 20/12/14 21/12/14 22/12/14 23/12/14 24/12/14 25/12/14 26/12/14 27/12/14 28/12/14 29/12/14 30/12/14 31/12/14		15/09/14		14129/0007	
DRAWN		GJ	CHECKED	NW	PASSED		
DATE		CLIENT'S REF.					
SCALE		AT A1 As Shown		AUTOCAD REF. 14129/0007			
DRAWING NO.		14129/0007					
		REVISION					



SECTIONAL ELEVATION A-A
1:50



SECTIONAL ELEVATION B-B
OPP. ABUTMENT SIMILAR
1:50

NOTES

1. ALL LEVELS IN METRES U.N.O. ON THE DRAWING
2. PLEASE REFER TO DATRY'S DRAWING 13250/0000 FOR TOPOGRAPHICAL SURVEY AND EXISTING SITE LAYOUT
3. PLEASE REFER TO DATRY'S DRAWING 13250/0001 FOR SITE LAYOUT & SETTING OUT

REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK
REVISIONS				

Mr Tony Riley

FOR PLANNING

Coed Fodol
Planning Application

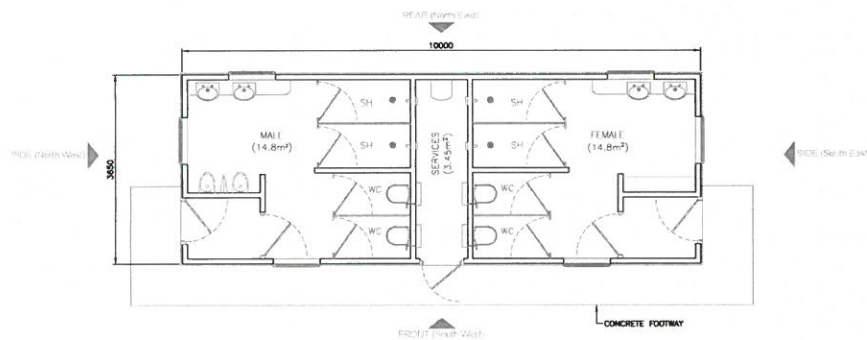
TITLE

Bridge & Abutments

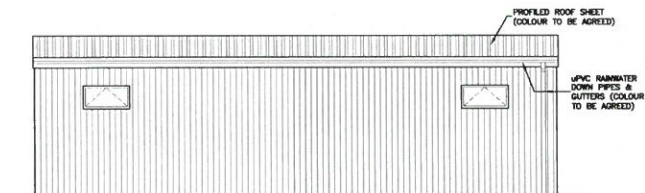


© 2006 Blackwell Publishing Ltd
Journal of Internal Medicine 260: 353–361

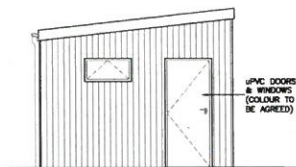
DRAWN CB	CHECKED AC	PASSED AC
DATE 30.09.14	CLIENT'S REF.	
SCALE AT 1:100		AUTOCAD REF. 14129/0009
DRAWING NO.		REV.
14129/0009		



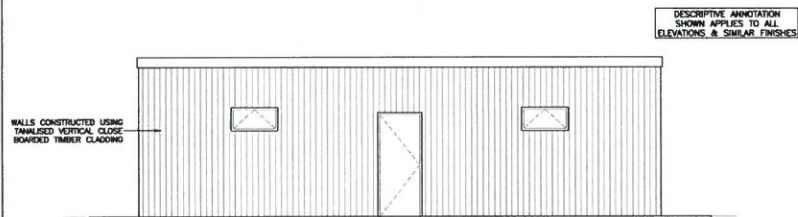
AMENITY BLOCK PLAN
1:50



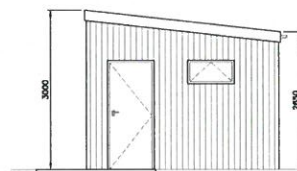
REAR ELEVATION (NORTH EAST)



SIDE ELEVATION (NORTH WEST)

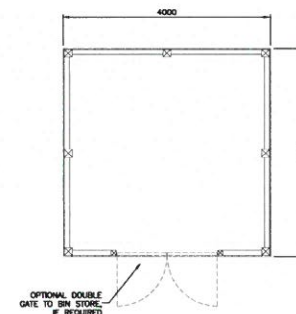


FRONT ELEVATION (SOUTH WEST)

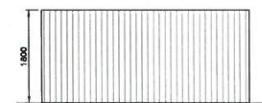


SIDE ELEVATION (SOUTH EAST)

AMENITY BLOCK ELEVATIONS
1:50

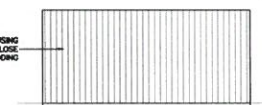


BIN STORE PLAN
1:50



SIDE ELEVATION

DESCRIPTIVE ANNOTATION
SHOWN APPLIES TO ALL
ELEVATIONS & SIMILAR FINISHES



REAR ELEVATION



FRONT ELEVATION

BIN STORE ELEVATIONS
1:50

- NOTES
1. ALL DIMENSIONS IN MILLIMETRES & ALL LEVELS IN METRES UNLESS NOTED OTHERWISE ON THE DRAWING
 2. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELEVANT ENGINEER'S AND ARCHITECT'S DRAWINGS AND RELEVANT SPECIFICATION CLAUSES
 3. PLEASE REFER TO DATRY'S DRAWING 14129/0001 FOR PROPOSED SITE LAYOUT & LOCATION OF AMENITY BLOCK & BIN STORE

REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK	APP

Mr Tony Riley

FOR PLANNING

Coed Fadol
Planning Application

Amenity Block
& Bin Store



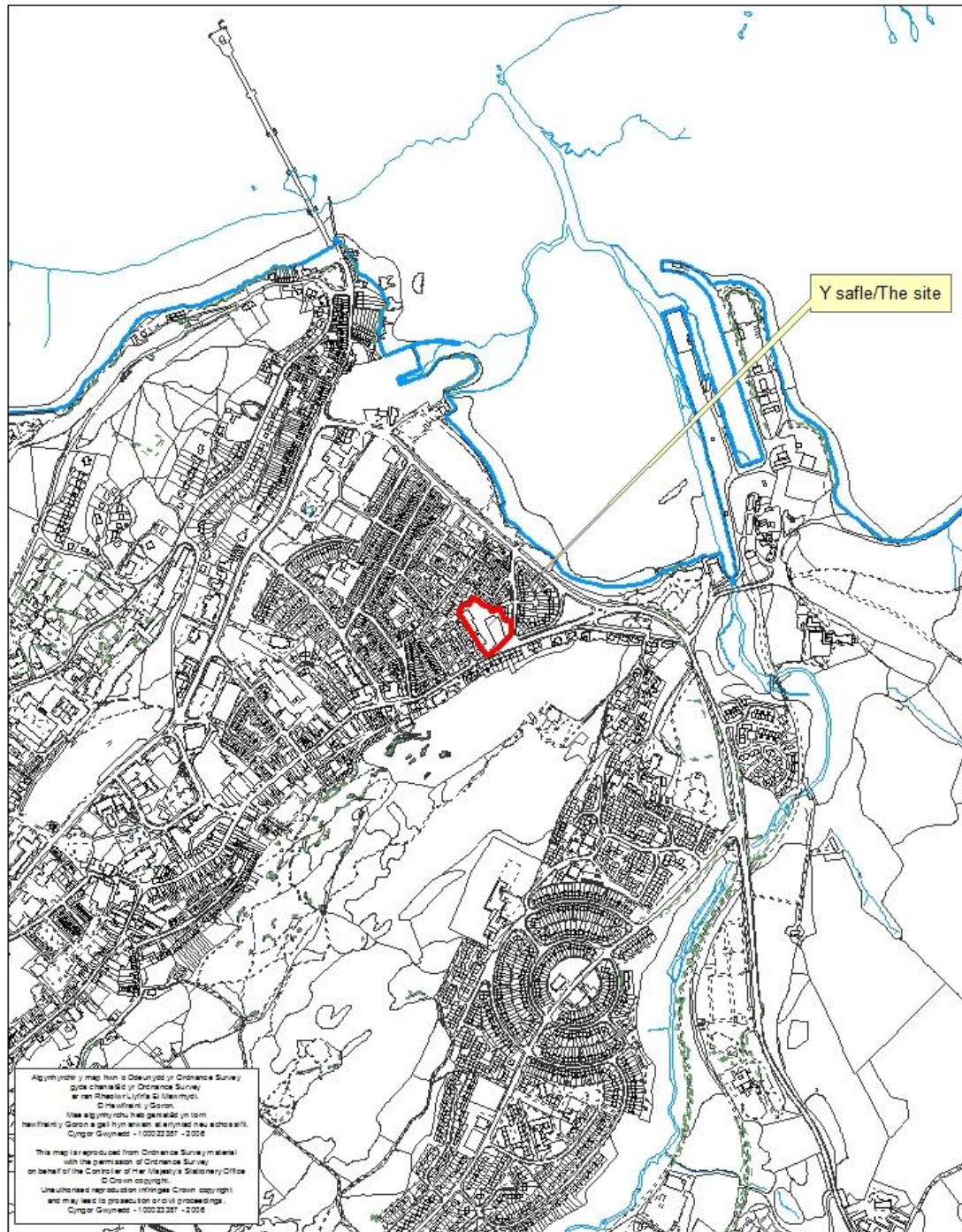
DRAWN: CJ	CHECKED: NW	PASSED:
DATE: 12.11.14	CLIENT'S REF:	
SCALE: AT A1 As Shown	AUTOCAD REF: 14129/0010	
DRAWING No. 14129/0010	REVISION	

Rhif: 3



Rhif y Cais / Application Number : C14-1248-11-AM

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C14/1248/11/AM
Dyddiad Cofrestru: 23/12/2014
Math y Cais: Amlinell
Cymuned: Bangor
Ward: Hiracl

Bwriad: CAIS AMLINELLOL GYDA RHAI MATERION WEDI EU CADW YN OL I GODI 4 ADEILAD FYDDAI'N CYNNWYS 77 UNED BYW, CREU MYNEDFA GERBYDOL NEWYDD GYDA LONYDD CYSYLLTIOL, MANNAU PARCIO A CHYFLEUSTERAU CYSYLLTIOL
Lleoliad: CYN SAFLE JEWSONS, PENLON WORKS, STRYD FAWR/HIGH STREET, BANGOR, LL571PJ

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn gais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i godi 4 adeilad fyddai'n cynnwys 77 uned byw neu fflatiau hunan gynhaliol ynghyd a mynedfa gerbydol newydd, ffordd fewnol gysylltiol, manau parcio a chyfleusterau cysylltiol.
- 1.2 Er eglurdeb, ceisir yma am ganiatâd amlinellol ar gyfer y bwriad sydd yn cynnwys manylion y fnyedfa gerbydol a gosodiad yr adeiladau oddimewn i'r safle. Ni phenderfynir ar faterion eraill megis dyluniad, edrychiad, maint a thirlunio gan y bydd y materion hyn yn destun cais pellach yn unol â threfniadau ceisiadau amlinellol a cheisiadau pellach am faterion a gedwir yn ôl.
- 1.3 Atgoffir aelodau fod cryn hanes cynllunio yn ymwneud â'r safle hwn gan gynnwys apêl ffurfiol yn erbyn penderfyniad blaenorol i ddatblygu'r safle ar gyfer llety myfyrwyr. Mae'r cais amlinellol presennol yma yn ymwneud gyda datblygiad preswyl ac nid datblygiad sydd wedi ei anelu'n benodol ar gyfer myfyrwyr.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor, sydd wedi ei ddynodi fel canolfan isranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009). Mae'r safle mewn lleoliad gymharol amlwg yn gyfochrog gyda rhan isaf y Stryd Fawr o fewn ardal a adnabyddir fel Hiracl.
- 1.5 Mae'r Stryd Fawr yn rhedeg heibio ffin ddeheuol y safle, Ffordd y Traeth i'r dwyrain, Gerddi Penlon i'r gorllewin, Stryd y Pistyll i'r gogledd a Stryd Ambrose i'r gogledd orllewin. Mae'r safle yn cael ei amgylchynu gan dai preswyl ar ffurf tai teras a thai pâr yn bennaf.
- 1.6 Defnydd diweddaraf y safle oedd fel busnes gwerthu nwyddau adeiladu (Jewsons), mae'r defnydd yma bellach wedi dod i ben, yr holl adeiladau wedi eu dymchwel a'r safle gyfan yn segur. Mae defnydd hanesyddol y safle yn bennaf yn ddiwydiannol gan gynnwys gwaith trin llechi sylweddol yn y ddeunawfed ganrif. Credir felly fod y safle yma yn safle a elwir yn safle tir llwyd oherwydd ei ddefnydd blaenorol.
- 1.7 Mae'r cynlluniau a gynhwysir gyda'r adroddiad yma yn dangos y datblygiad arfaethedig o ran gosodiad y safle gan gynnwys lleoliad yr adeiladau, lleoliad y fnyedfa gerbydol, lleoliad y ffordd fewnol a llecynnau parcio a'r storfeydd biniau. Er mwyn rhoi syniad o uchder a graddfa'r hyn a fwriedir ei adeiladu yma rhoddir manylion am uchder yr adeiladau arfaethedig a dangosir eu gosodiad yn nhermau eu uchder ar gynllun croes-doriad o'r safle gan eu cymharu gyda thai presennol ar y Stryd Fawr, Ffordd y Traeth a Stryd Ambrose.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

1.8 Dyma fanylion yr adeiladau o ran uchder yn ogystal â'r nifer a'r math o unedau oddimewn:

- Bloc 1 – adeilad deulawr, uchafswm uchder i'r crib 9.392m – 6 fflat 1 ystafell wely, 2 fflat 2 ystafell wely, cyfanswm o 8 fflat
- Bloc 2 – adeilad 3 llawr, uchafswm uchder i'r crib 11.783m – 15 fflat 1 ystafell wely, 8 fflat 2 ystafell wely, cyfanswm o 23 fflat.
- Bloc 3 – adeilad 3 llawr, uchafswm uchder i'r crib oddeutu 11.783m – 9 fflat 1 ystafell wely, 4 fflat 2 ystafell wely, cyfanswm o 13 fflat.
- Bloc 4 – adeilad 3 llawr, uchafswm uchder i'r crib 11.783m – 21 fflat 1 ystafell wely, 12 fflat 2 ystafell wely, cyfanswm o 33 flat.

1.9 Mi fyddai'r unedau unigol yn amrywio o ran eu maint yn ddibynnol ar iddynt fod yn uned 1 neu 2 ystafell wely ond maent oll yn cynnwys cegin, ystafell fyw ac ystafelloedd ymolchi ar wahân.

1.10 Gwrthodwyd dau gais blaenorol gan y Cyngor am y rhesymau canlynol:

- gor-ddatblygiad o'r safle, datblygiad fyddai'n anghydnaws gyda ffurf yr ardal gyfagos gan effeithio yn andwyol ar gymeriad cyffredinol yr ardal
- amharu yn sylweddol ar fwynderau preswyl trigolion yr ardal gyfagos oherwydd maint, lleoliad adeiladau ag ymyrraeth gyffredinol
- cynlluniau ddim i safon dderbyniol

1.11 Yn dilyn hyn cyflwynwyd apêl i'r Arolygaeth Gynllunio yn erbyn penderfyniad y Cyngor i wrthod y cais cyntaf. Penderfynodd yr Arolygwr Cynllunio na fyddai'r bwriad yn dderbyniol oherwydd y niwed sylweddol i amwynder trigolion cyfagos o ran effaith gor-edrych, sŵn ag aflonyddu yng nghyd-destun defnydd penodol y safle gan fyfyrwyr. Er hynny, roedd yn derbyn y byddai'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ag o safbwynt ei effaith ar gymeriad ag edrychiadau o fewn yr ardal leol.

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 Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

Ailddatblygu ac ailddefnyddio tir a ddefnyddiwyd eisoes - Polisi Strategol 6 –

Rhoddir blaenoriaeth uchel i wneud defnydd addas a phriodol o dir a ddefnyddiwyd o'r blaen sy'n addas i'w ddatblygu neu adeiladu sy'n wag neu ddim yn cael eu defnyddio i'w llawn botensial. Dylai datblygiad wneud y defnydd gorau a mwyaf effeithlon o dir neu adeiladau yn nhermau dwysedd, lleoliad a gosodiad.

Polisi A1 – Asesiadau Amgylcheddol Neu Asesiadau Effeithiau Arall - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

Polisi A2 - Gwarchod gwedd cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau - Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Polisi A3 – Egwyddor Ragofalus - Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

Polisi B7 - Safleoedd O Bwysigrwydd Archeolegol - Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

Polisi B22 - Dyluniad Adeiladau - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

Polisi B23 – Mwynderau - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

Polisi B25 - Deunyddiau Adeiladu - 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.

Polisi B27 - Cynlluniau Tirlunio - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B30 - TIROEDD NEU ADEILADAU SYDD WEDI EU LLYGRU

Sicrhau fod cynigion i ddatblygu tir neu adeilad wedi ei lygru yn cael eu gwrthod oni bai gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli'r llygredd neu gyfyngu arno.

POLISI B33 - DATBLYGIADAU SY'N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD - Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd a'r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

Polisi C1 - Lleoli Datblygiad Newydd - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

Polisi C3 - Ail-Ddefnyddio Safleoedd A Ddefnyddiwyd O'r Blaen - Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i aildddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

Polisi CH3 - Tai newydd ar safleoedd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol - Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

Polisi CH6 - Tai fforddiadwy ar bob safle a ddynodwyd yn ardal y cynllun ac ar safleoedd a ddaw ar gael sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol - Caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Polisi CH30 - Mynediad I Bawb - Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

Polisi CH33 - Diogelwch Ar Ffyrdd A Strydoedd - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

Polisi CH36 - Cyfleusterau Parcio Ceir Preifat - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

2.3 Yn ychwanegol i bolisiau'r CDUG, mae ystyriaeth lawn yn cael ei roi i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig yr Awdurdod, sydd yn ystyriaethau materol a pherthnasol. Yn berthnasol yn yr achos yma, mae'r canlynol:

- Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
- Tai Fforddiadwy

2.3 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Fersiwn 7 2014

Nodyn Cyngor Technegol (NCT):

NCT 12: Dylunio

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r iaith Gymraeg

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais C13/0723/11/LL - cais diwygiedig i gais blaenorol a wrthodwyd i ail-ddatblygu cyn safle Jewsons trwy godi 4 adeilad ar wahân i ddarparu 109 uned byw i fyfyrwyr, creu mynedfa gerbydol newydd, creu llecynau parcio a thirlunio'r safle - gwrthodwyd oherwydd nad oedd yn fwriad yn ymgorffori egwyddorion dylunio da, cynlluniau ddim i safon dderbyniol er mwyn gallu asesu effaith ar fwynderau'r gymdogaeth leol - 20.12.13

3.2 Cais C10A/0614/11/LL - dymchwel adeiladau, codi 7 adeilad newydd gan greu 161 o unedau llety byw i fyfyrwyr (ac un uned byw i warden), creu mynedfa newydd i gerbydau a gwaith tirlunio - gwrthodwyd 29.11.11. Yn ddiweddarach, gwrthodwyd apêl yn erbyn y penderfyniad yma i wrthod ar 13.07.12 oherwydd yr effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau preswyl oherwydd effaith blociau 2, 3, 4 a 5 ar amodau byw trigolion cyfochrog oherwydd trawiad gweledol, gor-edrych, sŵn ag aflonyddu ac na fyddai felly'n cydymffurfio gyda pholisiau perthnasol o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Cadarnhawyd fod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ond nad oedd y materion o blaid yn gorbwyso'r effaith niweidiol.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu, er y cefnogir datblygiad preswyl ar gyfer y safle, credir fod angen cymysgedd o unedau byw yma er mwyn ateb y galw'n llawn, mae maint yr adeiladau allan o gymeriad gyda adeiladau preswyl traddodiadol ardal Hirael

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Uned Drafnidiaeth:	Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Amod safonol ynglŷn â chytuno ar drefniadau gwaredu dŵr wyneb y safle, dim effaith ar rywogaethau gwarchodedig, awgrymir amod i gytuno ar Gynllun Rheoli Gwastraff Safle.
Dŵr Cymru:	Gwrthwynebwyd y cais yn wreiddiol oherwydd pryderon ynglŷn â gorlwytho'r sustem gyhoeddus, derbyniwyd cadarnhad pellach yn dilyn asesiadau manwl na fyddai'r datblygiad yn amharu ar y system gyhoeddus. Awgrymir cynnwys amodau a chynghor safonol.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Cynghor safonol ynglŷn â thir llygredig a sŵn.
Uned Strategol Tai:	Dangosir (ar adeg yr ymgynghoriad) fod 79 ar gofrestr Tai Teg wedi nodi'r angen am dŷ 2 lofft ym Mangor, gofynnir a fyddai gan Gymdeithas Tai ddiddordeb yn y cynllun ac y dylid ystyried cynnwys disgownt o 20% ar ganran yr unedau os na chredir eu bod yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.
Gwasanaeth Archeoleg:	Sylwadau ac awgrymu cynnwys amod safonol ar gyfer cytuno ar raglen o waith archeolegol ar gyfer datblygu'r safle.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, nifer o rybuddion yn wasgaredig o amgylch y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Angen sicrhau fod casglu sbwriel ac ailgylchu yn cael ei wneud o fewn y safle • Angen codi wal derfyn ar y ffin gyda Stryd Ambrose a Gerddi Penlon • Angen gwaredu llysiau'r dial • Oherwydd ffurf y to mae angen sicrhau mesurau atal gwylanod • Angen tai lleol i bobl leol Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys: • Gwrthwynebu fflatiau myfyrwyr • Gorddarpariaeth o dai myfyrwyr

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

- 5.1.1 Lleolir y safle yma oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor ar safle sydd yn cael ei ystyried fel safle tir llwyd sef safle sydd eisoes wedi cael ei ddatblygu. Credir fod yr egwyddor o ddatblygu ar safleoedd fel yma yn dderbyniol yn ddarostyngedig i ystyriaeth lawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.1.2 Mae paragraff 4.9.1 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan “dylid ffafrio tir a ddatblygwyd o’r blaen (neu dir llwyd), lle bynnag y bo modd, yn hytrach na safleoedd maes glas.....”
- 5.1.3 Mae hyn yn gyson gyda gofynion cyffredinol polisïau C1, C3 a pholisi strategol 6 o’r CDU sydd yn annog a chefnogi ceisiadau o fewn ffiniau datblygu ag ar safleoedd a ddefnyddiwyd o’r blaen.
- 5.1.4 Mae adroddiadau ac asesiadau perthnasol wedi eu cyflwyno gyda’r cais hwn fel sydd yn ofynnol ac yn ddisgwyliedig er mwyn cydymffurfio gyda gofynion cyffredinol polisïau A1 a A3 o’r CDU.
- 5.1.5 Ar sail yr uchod, credir fod y bwriad yn unol gyda’r polisïau a nodir uchod ac yn dderbyniol o safbwynt egwyddor, yn ddarostyngedig i ystyriaeth ac asesiad o’r holl faterion cynllunio perthnasol a chydymffurfiaeth gyda gofynion polisïau perthnasol eraill.

5.2 Mwynderau gweledol

- 5.2.1 Mae’r cais yma wedi ei gyflwyno yn amlinellol gyda dim ond manylion y fynedfa a gosodiad yr adeiladau oddimewn y safle yn cael eu dangos er mwyn derbyn cymeradwyaeth. Golygai hyn, os cymeradwyir y cais hwn, mi fydd angen cyflwyno manylion pellach o ran dyluniad terfynol a gorffeniadau’r adeiladau arfaethedig ac fe ystyrir effaith yr adeilad yn llawn o ran y materion yma ar yr adeg hynny.
- 5.2.2 Er hynny, mae gosodiad yr adeiladau ynghyd ac uchafswm uchder yr adeiladau yn cael eu dangos mewn manylder ar y cynlluniau a gyflwynwyd. Mae’r safle mewn lleoliad gymharol amlwg yn y rhan yma o’r ddinas. Mae tai preswyl yn amgylchynu’r safle ac yn amrywio o ran eu maint, dyluniad a gorffeniad. Gwelir hefyd wahaniaeth amlwg o ran lefelau tir gan fod newid sylweddol o leoliad tai’r Stryd Fawr trwy’r safle i gyfeiriad tai Ffordd Ambrose a Stryd y Pistyll, gwahaniaeth o oddeutu 6 metr o fewn y safle ei hun.
- 5.2.3 Mae’n anorod y byddai datblygu’r safle yma yn cael effaith ar fwynderau gweledol yr ardal beth bynnag fyddai’r cynnig. Mae’r adeiladau blaenorol ar y safle bellach wedi eu dymchwel, adeiladau gweddol isel o ran uchder oeddynt ac fe olygai hyn yn ogystal â’r cyfnod segur o ran defnydd y safle, y byddai datblygiad o unrhyw raddfa yn debygol o effeithio ar y gymdogaeth leol. Nid yw hyn o reidrwydd yn golygu y byddai yn effaith negyddol ond mae angen ystyried unrhyw effaith yn ofalus.
- 5.2.4 Mae gosodiad yr adeiladau o fewn y safle yn fwriadol yn ceisio goresgyn pryderon a amlygwyd gan y Cyngor a’r Arolygydd Cynllunio yn flaenorol. Fe welir mai talcenni 3 adeilad a fwriedir ger ffin y safle gyda’r Gerddi Penlon a bod gofod sydd yn amrywio o 5m i 10m rhwng yr adeiladau yma a ffin y tai hyn. Mae gofod sylweddol bellach rhwng yr adeilad a fwriedir ar ran isaf y safle a’r Stryd Ambrose a Stryd y Pistyll. Ni amlygwyd pryder yn flaenorol am leoliad yr adeilad ger Ffordd y Traeth, nid yw ffurf debygol a lleoliad yr adeilad yma felly wedi ei newid fawr ddim o’r ceisiadau blaenorol gan na chredwyd y byddai yn effeithio yn niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal.
- 5.2.5 Mae’r hyn a ddywedodd yr Arolygydd Cynllunio yn ei benderfyniad apêl yn parhau yn berthnasol o ystyried datblygu’r rhan o’r safle sydd yn ffinio gyda’r Stryd Fawr. Fe ddywedodd mai’r “prif olygfa gyhoeddus o’r datblygiad fyddai’r un o ffryntiad y Stryd Fawr/Stryd y Traeth”. Ychwanegodd fod “golwg aflêr ar y safle a’i fod yn faterol yn tynnu oddi wrth gymeriad a golwg yr ardal”. Roedd y cynigion cynt fel yn yr achos yma “yn golygu codi adeiladau ychydig yn is o dan lefel y ffordd gyfagos a bod uchder bondo a chrib yr adeilad yn is na’r adeiladau sydd ar dir uwch ar ochr arall y Stryd Fawr ar y pwynt hwn”.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Ychwanegodd y “byddai uchder a phentyrru’r bloc (fel a gafwyd gyda’r cais blaenorol) yn perthnasu’n dderbyniol â Rhifau 17-18 Gerddi Pen Lôn ac y byddai’r bloc deulawr llai yn rhoi trawsnewid gweledol rhwng y pentyrru a rhifau 32 a 30 Stryd y Traeth ar dir is i’r gogledd”. Credir oherwydd graddfa llethr y safle y byddai’r adeiladau, er yn fwy na rhai adeiladau cyfagos, yn dderbyniol o ran uchder o fewn y safle. O edrychiadau agos mi fyddant yn amlwg ond o edrychiadau ymhellach i ffwrdd fel ardal Garth, ni chredir y byddant yn ymddangos yn ormodol nac yn dominyddu’r drefwedd i’r fath raddau y byddai’n annerbyniol.

- 5.2.6 Amlygir unwaith eto y byddai materion yn ymwneud â dylunio, gorffeniadau ac edrychiadau yn faterion y rhoddir ystyriaeth iddynt wrth ddelio â chais manwl neu gais materion a gadwyd yn ôl. Er bod awgrymiad wedi ei roi gan yr asiant am uchafswm uchder yr adeiladau, mi fydd uchder gorffenedig yr adeiladau, dyluniad, lleoliad ffenestri ayyb yn ystyriaeth faterol wrth benderfynu ar gais materion a gedwir yn ôl. Ystyrir unrhyw effaith yn ymwneud a gor-edrych er enghraifft, pan gyflwynir cynlluniau manwl, a sicrhair y bydd gofynion polisi B23 yn cael eu bodloni.
- 5.2.7 Nid yw Polisi B22 yn gwbl berthnasol i gais amlinellol gan ei fod yn ymwneud â Dyluniad Adeiladau ac yn gofyn am barchu’r safle o safbwynt graddfa, maint, ffurf, dwysedd lleoliad, cynllun ac ati; i beidio cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y drefwedd nac ar olygfeydd amlwg gan y cyhoedd. Er hynny, mae’r cais yma yn gofyn am gytuno ar y mynediad a hefyd i gytuno ar osodiad yr adeiladau ar y safle (layout). Fe ystyrir fod yr agweddau hyn yn dderbyniol yng nghyd-destun y polisiau perthnasol gan y byddai’r ffurf a’r dwysedd yn dderbyniol o ystyried y safle, ei effaith ar yr ardal gyfagos a phenderfyniadau blaenorol. Ni chredir byddai effaith andwyol annerbyniol ormodol ar ffurf a chymeriad y drefwedd a’r strydwedd lleol o ganlyniad i’r datblygiad yma ac na fyddai colled o unrhyw olygfeydd amlwg.
- 5.2.8 Credir fod y bwriad yma yn dderbyniol yn y ffurf fel y dangosir. Mae amrywiaeth i ddyluniad, maint a gorffeniadau tai cyfagos, mae’n bosib sicrhau y bydd yn ddatblygiad o safon dylunio uchel, a thrwy wneud hynny sicrhau fod gofynion polisiau perthnasol yn cael eu bodloni drwy osod amodau cynllunio priodol. Ystyrir felly, y gall y datblygiad fod yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisiau B22, B23 a B25.
- 5.2.9 Mae cynllun mynegol yn dangos tirlunio o fewn y safle yn bennaf ar hyd ffiniau’r safle. Ni ofynnir am gytuno ar y manylion hyn fel rhan o’r cais hwn, mae’n un o’r materion a gedwir yn ôl fel materion dylunio ac felly rhoddir ystyriaeth lawn i briodoldeb unrhyw gynllun tirlunio manwl wrth ddelio gyda chais manwl. Trwy wneud hynny, credir y bod modd o sicrhau y bydd gofynion polisi B27 yn cael ei fodloni.

5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3.1 Amlygwyd pryderon am gynlluniau blaenorol ar gyfer datblygu’r safle hwn o ran nifer y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd a’r sylw a gafwyd i’r cynlluniau yn lleol. Ni ellir cadarnhau fod y diffyg gwrthwynebiadau y tro yma yn golygu nad oes pryderon bellach a bod datblygu’r safle yn y ffurf yma yn dderbyniol i bawb ond mae gwahaniaeth amlwg o ran yr ymatebion i’r ddau gais blaenorol a’r cais presennol yma. Wrth gwrs, rhaid hefyd ystyried pob cais unigol ar ei rinweddau ei hun.
- 5.3.2 Mae’n rhaid ystyried yr hyn a fwriedir o ran ei ddefnydd yn ogystal â ffurf y datblygiad yn nhermau ei effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal. Fe welir o fewn yr ardal gyfagos i safle’r cais mai tai preswyl yw mwyafrif yr adeiladau yma ac fe amlygwyd pryderon gan yr Arolygydd Cynllunio am effaith datblygu’r safle ar fwynderau tai cyfagos i’r safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.3.3 Mae cryn wahaniaeth o ran yr hyn a fwriedir a'r hyn a ymgeisiwyd amdano gyda'r cais cyntaf. Yn gyntaf, mae nifer yr adeiladau wedi ei leihau. Mae gosodiad a gorweddiad yr adeiladau wedi ei newid sydd yn caniatáu gofod mwy rhwng yr adeiladau er mwyn cadw golygfeydd gweddol agored allan o gyfeiriad tai Gerddi Penlon.
- 5.3.4 Mae'n debygol, er nad yw hyn yn cael ei amlygu, fod y bwriad yma nad yw yn ymwneud yn benodol a darparu llety i fyfyrwyr yn fwy derbyniol o ran ei effaith ar fwynderau'r ardal. Fe nododd yr Arolygydd Cynllunio y byddai myfyrwyr yn debygol o gynnal gweithgareddau swnllyd fyddai o ganlyniad yn effeithio ar drigolion Gerddi Penlon, Stryd Ambrose, Stryd y Pistyll a Ffordd y Traeth.
- 5.3.5 Mae lleoliad yr adeiladau arfaethedig wedi eu gosod o fewn y safle yn fwriadol er mwyn lleihau'r effaith ar fwynderau preswyl gymaint ag sydd yn rhesymol bosibl. Fel sydd eisoes wedi ei drafod, mae materion terfynol yn nhermau dyluniad ayyb i'w ystyried eto ac nid yn gyfan gwbl fel rhan o'r cais yma. Egwyddor y datblygiad yw'r ystyriaeth bennaf yn yr achos yma ac o ystyried y manylion sydd wedi'u cyflwyno am gymeradwyaeth fel rhan o gais amlinellol ynghyd a lleoliad y safle o fewn ardal breswyl ag o fewn ffin datblygu dinas Bangor credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt y mater hwn.
- 5.3.6 Derbynnir fod ymgais wedi bod i ddylunio'r datblygiad (er ar ffurf amlinellol) fel y byddai yn gweddu o fewn yr ardal gymaint ag sydd yn rhesymol bosib. Mae manylion pellach i'w cytuno arnynt ac fe wneir hyn er mwyn sicrhau y bydd y datblygiad yn integreiddio i batrwm a chymeriad yr ardal leol a thrwy hynny yn darparu datblygiad o ansawdd fyddai'r dderbyniol o safbwynt ei effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal. Trwy wneud hynny, credir y bydd gofynion polisi B23 yn cael ei fodloni.

5.4 Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.4.1 Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth wedi'u derbyn. Yn amlwg mae'r cais yma yn wahanol i'r ddau gais blaenorol gan nad yw bellach yn ymwneud yn benodol â llety ar gyfer myfyrwyr. Er hynny, mae'r fynedfa yn yr un lleoliad a'r cais blaenorol a bryd hynny nid oedd gwrthwynebiad i greu'r fynedfa yn y lleoliad yn y lleoliad a ddangosir ac felly ni thyrir y byddai yn annerbyniol yn yr achos yma ychwaith. Disgwylir sylwadau ffurfiol yr Uned Drafnidiaeth a hyderir y gellir cadarnhau'r sefyllfa i'r Pwyllgor ar lafar.
- 5.4.2 Mae 71 llecyn parcio yn cael ei ddangos o fewn y safle, credir y byddai hyn yn dderbyniol o safbwynt ffigwr i gyd fynd a nifer yr unedau byw a ddarperir. Mae lleoliad y safle yn hygyrch o ran pellter i ganol y ddinas, cyfleusterau a gwasanaethau ac yn y blaen ac er ei fod ar lethr, ni fyddai rhwystrau amlwg o ran hygyrchedd. Mae aros fannau bysiau presennol yn agos i'r safle yn ogystal.
- 5.4.3 O gofio fod defnydd masnachol/diwydiannol blaenorol i'r safle hwn, mae'n rhaid cadw mewn cof ei bod yn debygol y gwelwyd cerbydau trymion a cherbydau eraill yn ymweld â'r safle yn rheolaidd yn ystod y dydd. Er y byddai symudiadau cerbydol yn gysylltiedig gyda'r defnydd preswyl arfaethedig ni ystyrir y byddai i'r fath raddau a welwyd tra bod y safle yn safle masnachol/diwydiannol.
- 5.4.4 Pe derbynnir cadarnhad gan yr Uned Drafnidiaeth ei bod yn gefnogol i'r bwriad yma fel ag y bu yn achos y ddau gais blaenorol (ac y byddant yn awgrymu cynnwys amodau perthnasol mewn perthynas â'r hyn a fwriedir) credir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisiau B30, B33 a B36 o'r CDU.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.5 Materion Bioamrywiaeth

- 5.5.1 Ni amlygwyd unrhyw bryder o safbwynt materion Bioamrywiaeth ar y safle, er hynny, mae wedi ei amlygu fod presenoldeb Llysiau'r Dial o fewn y safle a'i fod yn debygol o fod yn ymledu i safleoedd eraill. Fel sydd yn arferol, mae'n bosib cynnwys amod i sicrhau fod y planhigyn ymwithiol yma yn cael ei waredu mewn ffordd briodol a bod cytundeb i'w lunio am y ffordd orau o wneud hyn.
- 5.5.2 Ni ellir gorfodi'r datblygwr i ymdrin â'r planhigyn hyn ar diroedd sydd tu allan i ffiniau ei safle ei hun ond fe ellir awgrymu fod cynllun difodiad ehangach yn cael ei gynnig er budd yr ardal leol.
- 5.5.3 Awgrymwyd hefyd y byddai ffurf y toeau yn denu gwylanod gan effeithio'n niweidiol ar fwynderau lleol. Credir y byddai'n rhesymol cynnwys amod priodol er mwyn cytuno ar drefniadau atal gwylanod fyddai o fudd i nid yn unig drigolion lleol ond defnyddwyr y safle ei hun. Trwy wneud hyn, gellir bodloni gofynion polisi B33.

5.6 Materion Archeolegol

- 5.6.1 Derbyniwyd sylw gan y Gwasanaeth Archeoleg mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Awgrymir cynnwys amod er mwyn cytuno ar raglen o waith archeolegol cyn y datblygir y safle, trwy wneud hyn gellir sicrhau fod unrhyw olion os yn bodoli, yn cael ei gofnodi yn y modd priodol a thrwy hynny, fod gofynion polisi B7 o'r CDU yn cael ei fodloni.

5.7 Hanes cynllunio perthnasol

- 5.7.1 Fel y gwelir, mae hanes cynllunio hirfaith yn ymwneud â'r safle yma. Mae'r cais cyntaf yn dyddio yn ôl 5 mlynedd ac er yr holl drafod, yr unig ddatblygiad sydd wedi ei gynnal ar y safle yw dymchwel yr adeiladau blaenorol. Mae'n amlwg fod cyfnod hir o ddiffyg defnydd yn arwain at olwg gwag/niweidiol a allai effeithio ar fwynderau'r ardal leol. Nid yw hyn yn gyfiawnhad dros ganiatau unrhyw ddatblygiad wrth gwrs ond mae cyfnod estynedig o ddiffyg defnydd fel hyn yn amlwg yn cael effaith negyddol ar y gymdogaeth leol.
- 5.7.2 Credir hefyd fod rhaid ystyried penderfyniad yr apêl yn arbennig felly yr agwedd yn ymwneud â'r adeiladau. Er y gwrthodwyd y cais oherwydd yr effaith niweidiol ar fwynderau preswyl, roedd yr egwyddor yn dderbyniol o safbwynt yr effaith ar gymeriad ag edrychiadau'r ardal leol.

5.8 Materion Cytundeb 106

- 5.8.1 Mae cadarnhad wedi ei dderbyn mewn ymateb gan yr Uned Strategol Tai, fod galw am unedau bychan o fewn ardal Bangor yn ôl y rhestr cyfredol sydd gan Tai Teg. Golygai hyn y bod modd diwallu'r galw yma trwy ganiatau datblygiad fel yma sydd yn cynnig cymysgedd o ran maint unedau o 1 a 2 ystafell wely.
- 5.8.2 Yn arferol gofynir fod canran o unedau o fewn unrhyw safle preswyl fel yma, yn cael eu dynodi yn benodol fel unedau fforddiadwy trwy eu clymu i gytundeb 106 ffurfiol gyda disgownt priodol wedi ei gytuno arno. Mewn achosion gymharol debyg yn ddiweddar, ble mae lleoliad a maint unedau preswyl wedi rheoli eu pris yn naturiol, mae'r pwyllgor cynllunio wedi derbyn fod materion hyfywdra yn ystyriaeth berthnasol ac na fyddai'n rhesymol nac yn briodol i osod disgownt ar unedau os yw wedi ei amlygu y byddai pris tebygol yr uned ar y farchnad agored yn bris fyddai'n 'fforddiadwy' beth bynnag.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.8.3 Yn yr achos yma, mae'r Uned Strategol Tai yn datgan fod galw cyffredinol am dai fforddiadwy ym Mangor ac felly y dylid cynnwys 23 yn uned fforddiadwy fel rhan o'r cynllun hwn. Mae'n ymddangos mai pris cyfartaledd fflat 2 lofft yn ardal Bangor yw £116,000 tra bod fflat 1 ystafell wely yn £90,000. Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad manwl ar ffurf asesiad o'r farchnad dai yn lleol a'r angen. O fewn y manylion yma, y prisiad sydd wedi ei nodi ar gyfer unedau unigol y datblygiad yw £92,500 ar gyfer unedau 1 ystafell wely a £120,000 ar gyfer yr unedau 2 ystafell wely. Fe welir fod y prisiau yma yn gymharol debyg i brisiau cyfredol am y math yma o unedau yma yn ôl ymchwil a wnaed ar safleoedd gwerthu tai ar y we ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma.

5.8.4 Fe welir felly fod y prisiau yma yn agos iawn i bris cyfartaledd presennol yr ardal ac y byddai ategu disgownt arferol o 30% i'r unedau yma yn golygu y byddant yn llawer iawn llai na'r cyfartaledd presennol. Mae gofynion polisi CH6 o'r CDU yn gofyn am gyfran o unedau fforddiadwy fel rhan o unrhyw ddatblygiad, ond fe gredir yn yr achos yma ar sail maint a phrasiad yr unedau yma yn fforddiadwy beth bynnag ac y byddai ategu disgownt pellach arnynt yn debygol o arwain at bryderon o safbwynt hyfywdra.

5.8.5 Yn yr achos yma oherwydd maint a phrasiad yr unedau, credir fod yr unedau eisoes yn fforddiadwy beth bynnag. Yn dilyn ystyriaeth o'r ffactorau perthnasol i gyd, ystyrir na fyddai'n briodol darparu unedau fforddiadwy drwy gytundeb 106 ffurfiol ar y safle penodol yma gan nad oes angen yr ymrwymiad yma i wneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio oherwydd ystyrir i bob pwrpas fod y bwriad yn fforddiadwy beth bynnag. Ystyrir fod y bwriad yn parhau i gydymffurfio gyda gofynion maen prawf cyntaf polisi CH6 ond nad oes angen cyfyngu ar hyn ymhellach drwy Gytundeb 106 er mwyn gosod disgownt ar y pris marchnad agored.

5.9 Materion Ieithyddol

5.9.1 Ni dderbyniwyd ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma i'r ymgynghoriad a wnaed gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd. Mae'n debygol y bydd yr ymateb yma yn cael ei dderbyn maes o law ac y bydd yn cael ei gynnwys fel gwybodaeth ychwanegol o'i dderbyn wedi cwblhau'r adroddiad hyn. Pe bai'r ymateb gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn ffafriol ystyrir y byddai'r bwriad yn unol gyda Pholisi A2 o'r CDU yn ogystal â'r Canllaw Cynllunio Atodol a'r Nodyn Cyngor Technegol perthnasol.

5.10 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.10.1 Derbyniwyd dau lythyr mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r materion perthnasol a godwyd ac fel a nodwyd yn flaenorol yn yr adroddiad hwn. Ni ystyrir fod y sylwadau yn ymwneud a datblygiadau llety myfyrwyr yn berthnasol yn yr achos yma gan nad dyma yw'r cais gerbron.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor ac yn safle yr ystyrir fel safle sydd eisoes wedi cael ei ddatblygu. Anogir datblygiadau o fewn safleoedd fel yma cyn belled â'i fod yn dderbyniol o safbwynt cydymffurfiaeth gyda gofynion polisiau perthnasol eraill.

6.2 Mae hanes cynllunio dyrys yn ymwneud a'r safle yma, a phryder wedi ei amlygu yn y gorffennol am y bwriad o'i ddatblygu fel safle preswyl i fyfyrwyr. Fe welwyd mai hyn oedd yn bryder i'r Arolygydd ar yr apel ac er nad oedd gwrthwynebiad i'r egwyddor o ddatblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

preswyl ar y safle, ei ddefnydd penodol i bwrpas darparu llety myfyrwyr oedd y rheswm dros wrthod y cais arbennig hwnnw.

6.3 Mae'r cais presennol yma wedi ei ddiwygio nid yn unig o ran ffurf, maint a nifer yr unedau ond hefyd o ran ei ddefnydd gan nad ydyw bellach yn benodol ar gyfer llety myfyrwyr. Fel yr eglurir uchod, mae cais amlinellol yn golygu mai materion i'w cytuno arnynt eto yw manylion yr adeiladau o ran dyluniad, ffurf a gorffeniad ond mae gosodiad yr adeiladau a'r uchder yn cael ei gytuno arno fel rhan o'r cais amlinellol yma.

6.4 Ar sail yr asesiad uchod, credir fod y bwriad yma'n dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol fel a nodir uchod.

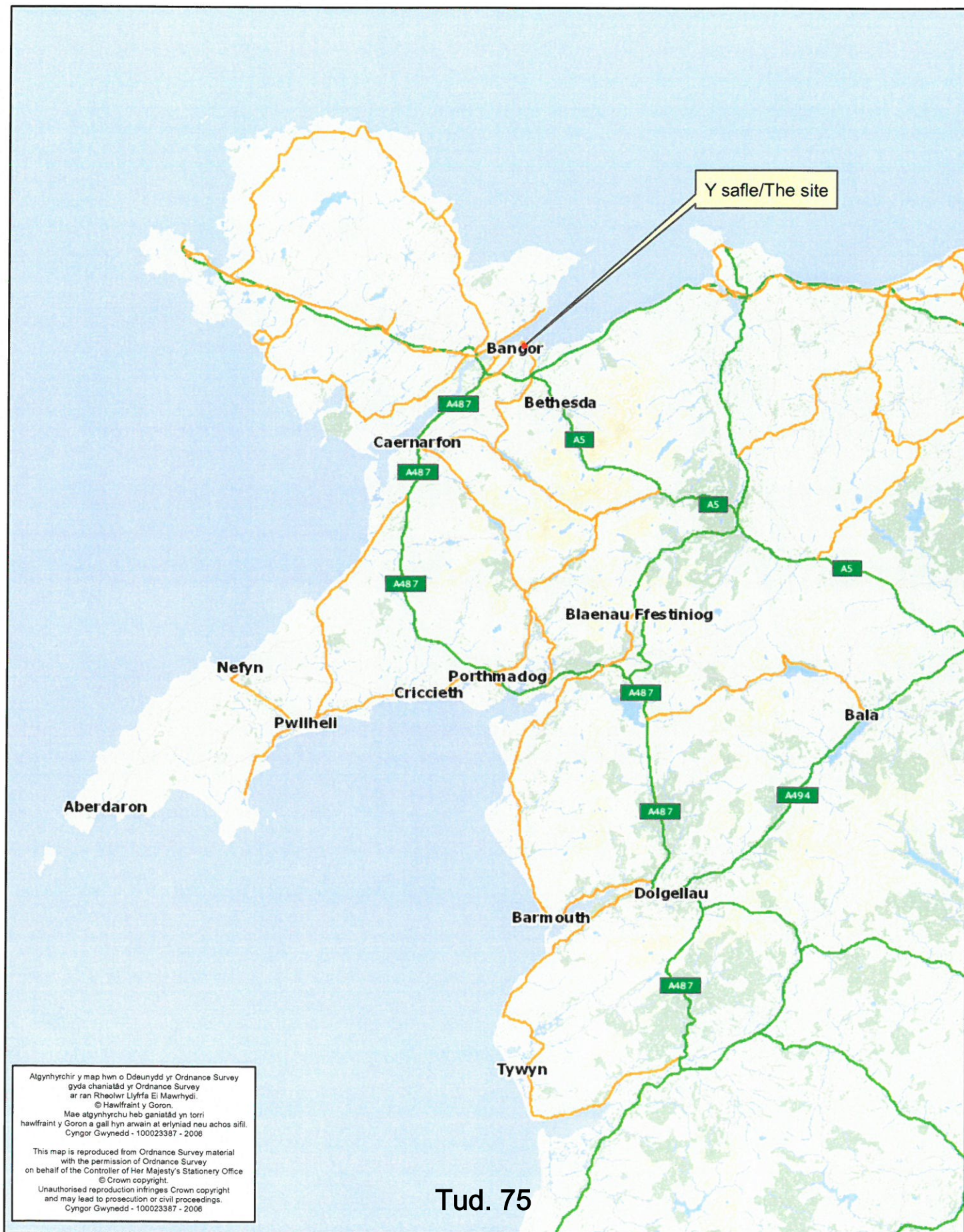
7. Argymhelliad:

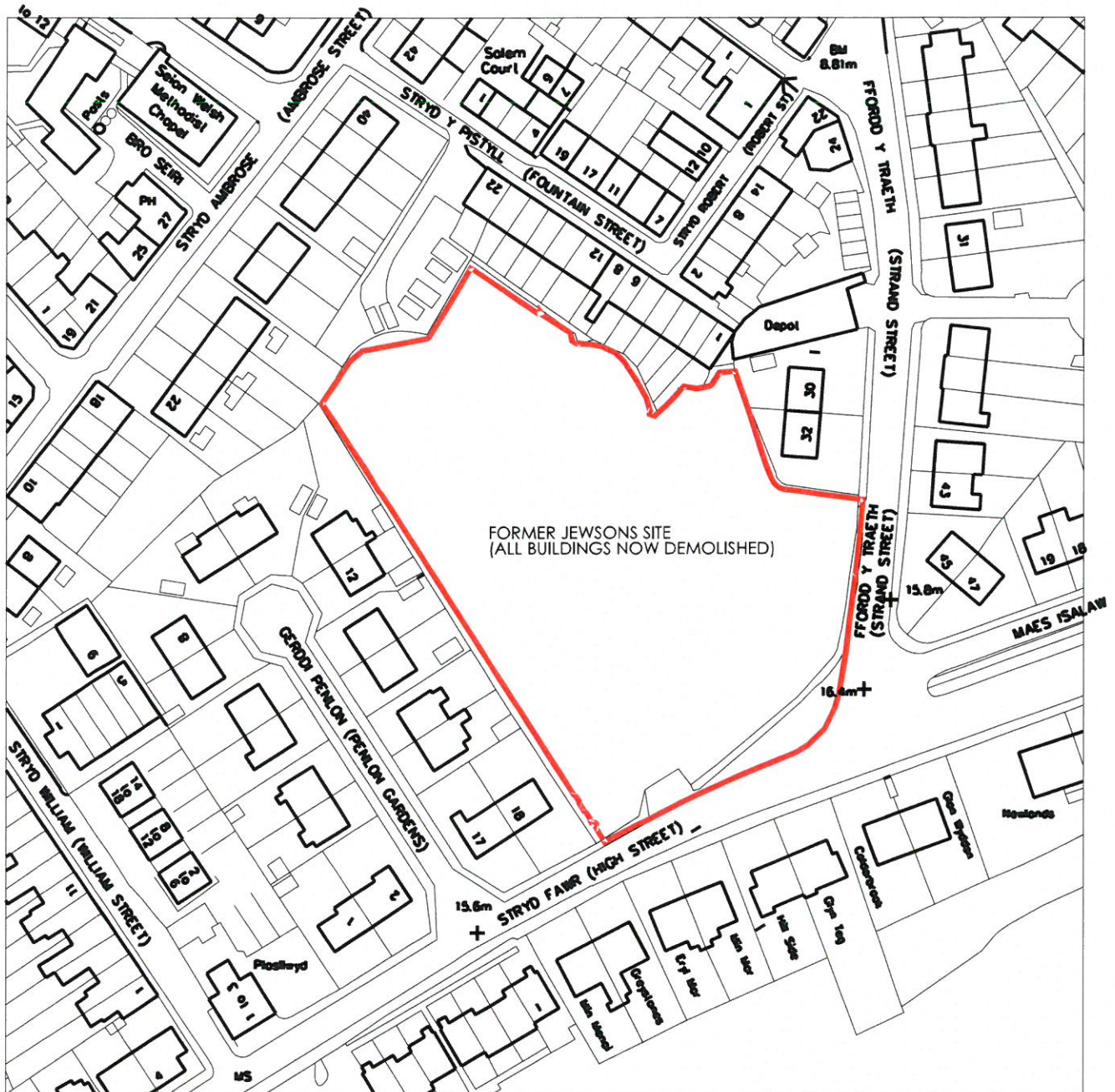
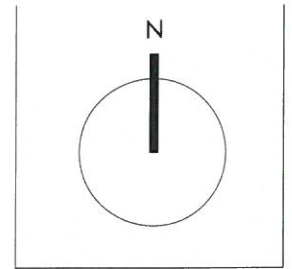
7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn ymateb cadarnhaol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar gynnwys yr asesiad ieithyddol.

Amodau:

1. Amser cychwyn y datblygiad ac amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Manylion y materion a gadwyd yn ôl
3. Deunyddiau
4. Llechi
5. Tir llygredig/sŵn
6. Dŵr wyneb/ amodau Dwr Cymru
7. Amodau priffyrdd
8. Archeoleg
9. Gwaredu planhigion ymledol
10. Uchafswm uchder adeiladau

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.





FORMER JEWSONS SITE BANGOR

JOHN HUGHES

LOCATION PLAN

DRAWING NUMBER

D-1106-4-13-LOC01

SCALE

1: 1250 @a4

DATE

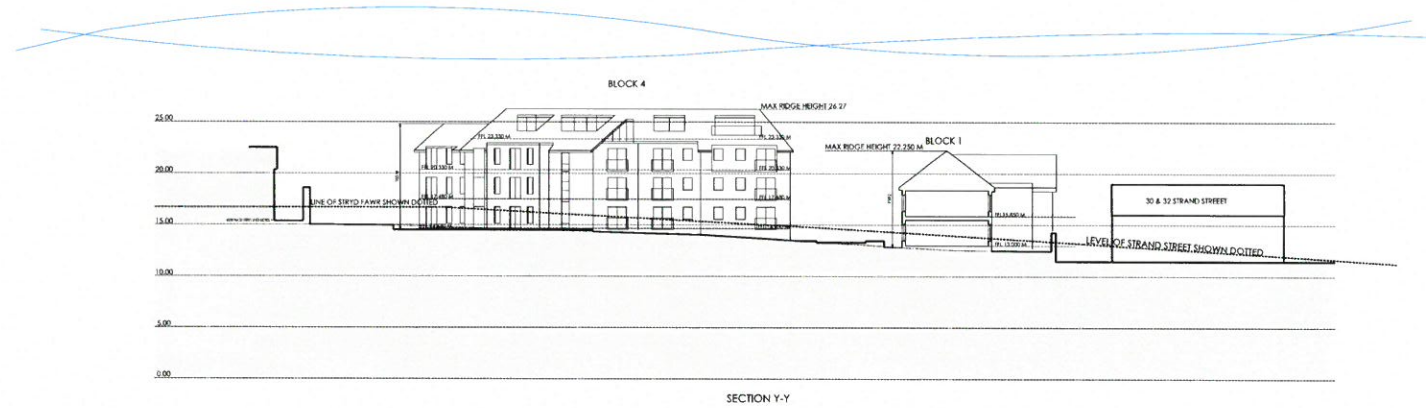
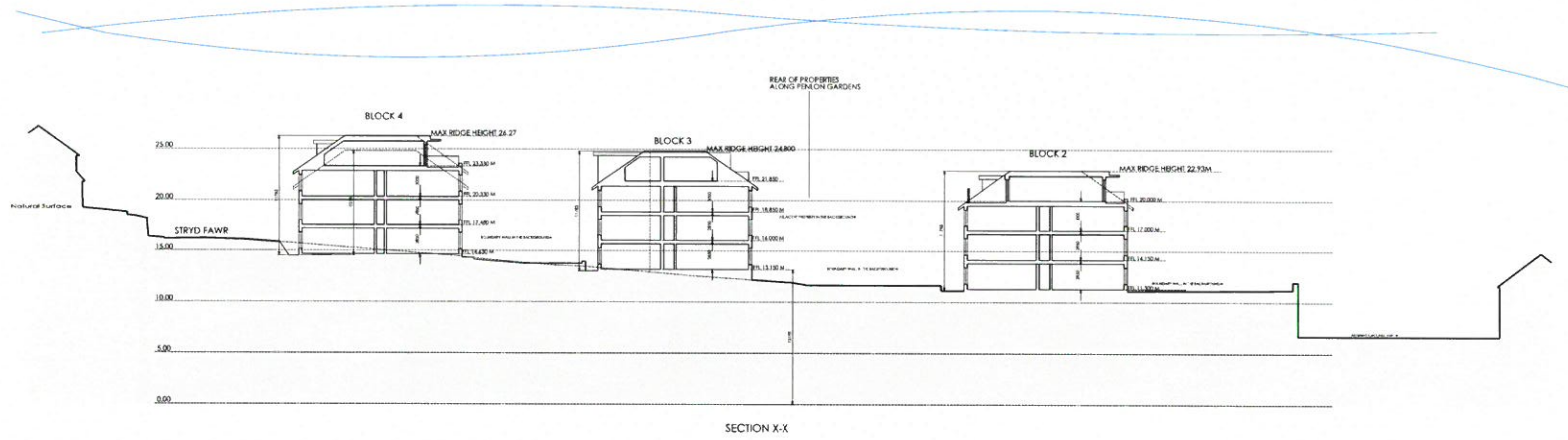
DEC 2014



matthewjonesarchitects

Tud. 76

CONWY 01492 583036
DENBIGH 01745 817169
e: admin@matthewjonesarchitects.com
web: www.matthewjonesarchitects.com



Matthew Jones Architects Ltd is a limited liability company registered in England and Wales. The company is authorised to carry out architectural work in England and Wales. The company is a member of the Royal Institute of British Architects (RIBA) and the Chartered Institute of Building (CIOB). The company is also a member of the Architects' Registration Board (ARB) and the Architects' Council of Europe (ACE).

PROPOSED RESIDENTIAL SCHEME FORMER JEWSONS SITE BANGOR			
J. HUGHES	CONFIDENTIAL SITE SECTIONS	D-1127-01-14-PJ08	NOV2014
matthewjonesarchitects		1-250 RIB	NOV2014
matthewjonesarchitects		01745 817169	

Tud. 78





SCHEDULE OF ACCOMMODATION:

BLOCK 1 (2 STOREY)-6 X 1 BED, 2 X 2 BED	-TOTAL 8 FLATS
BLOCK 2 (3 STOREY)-15 X 1 BED, 8 X 2 BED	-TOTAL 23 FLATS
BLOCK 3 (3 STOREY)-9 X 1 BED, 4 X 2 BED	-TOTAL 13 FLATS
BLOCK 4 (3 STOREY)-21 X 1 BED, 12 X 2 BED	-TOTAL 33 FLATS
TOTAL FLATS-77 (51 X 1 BED, 26 X 2 BED)	

Eitem 5.4

PLANNING COMMITTEE

DATE: 15/06/2015

SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT

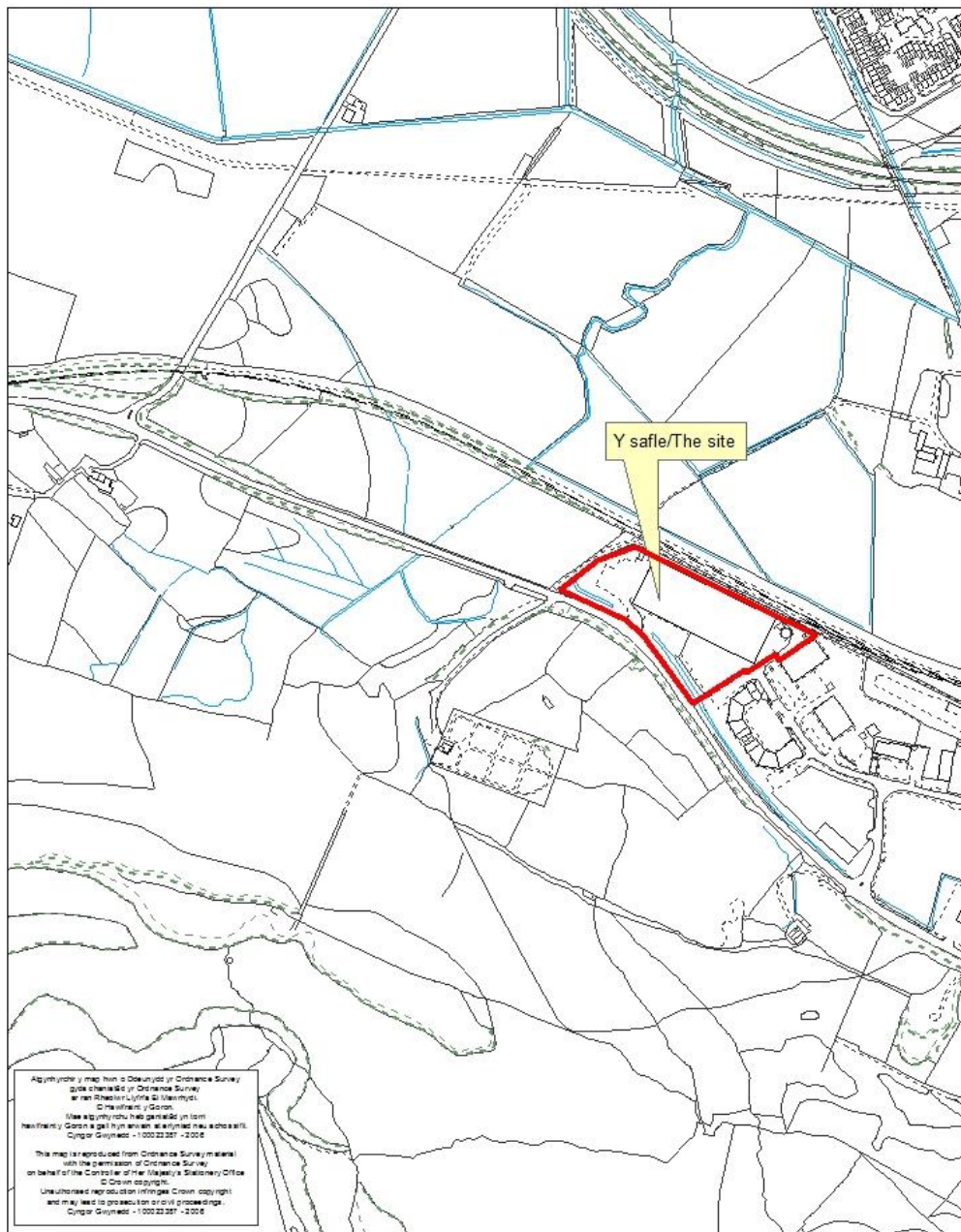
CAERNARFON

Rhif: 4



Rhif y Cais / Application Number : C15-0109-44-LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT	CAERNARFON

Cais Rhif: C15/0109/44/LL
Dyddiad cofrestru: 09/02/2015
Math y Cais: Cynllunio - Llawn
Cymuned: Porthmadog
Ward: Gorllewin Porthmadog

Bwriad: NEWID DEFNYDD I GYFLEUSTER AILGYLCHU DEUNYDDIAU A
GWEITHGYNHYRCHU TANWYDD SOLID WEDI'I ADFER O WASTRAFF
Lleoliad: Tŷ GELERT, Ffordd Penamser, Porthmadog, Gwynedd, LL499NY

Crynodeb o'r Argymhelliad: CYMERADWYO GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn rhannol ôl-weithredol ac yn ymwneud â newid defnydd perthnasol o uned ddiwydiannol sy'n bodoli i gyfleuster ailgylchu deunyddiau ar gyfer gweithgynhyrchu Ynni Solid wedi'i Adfer (SRF) allan o wastraff sgip o ffynonellau lleol, wedi'i ddiidoli ac sydd heb fod yn beryglus (yn bennaf, papur cardfwrdd, pren, polyethylen dwysedd isel, a ffracsiynau ysgafn eraill o ddeunyddiau). Bydd y datblygiad yn destun mewnbwn o 72,000 tonnall y flwyddyn a bydd wedi'i gynnwys yn gyfan gwbl o fewn ôl-troed yr uned ddiwydiannol bresennol. Bwriedir gweithgynhyrchu SRF i'w werthu i gwmnïau cynhyrchu ynni a rhai eraill sy'n defnyddio tanwydd solid.
- 1.2 Mae'r cynigion a gyflwynwyd yn cadarnhau bod y broses gweithgynhyrchu yn cynnwys rhwygo, sgrinio a graddio deunyddiau gwastraff nad ydynt yn beryglus yn ôl eu maint i'r unedau tanwydd angenrheidiol ble caiff deunyddiau gwastraff eu bwydo drwy gyfres o rwygwyr (primaidd ac eilaidd) mewn amgylchiadau sych i gynhyrchu cynnyrch o wahanol raddau, h.y. drwy driniaeth ffisegol. Nid yw'n cynnwys trin gwastraff slwtsh, hylifau, powdrau, ffibrau rhydd a gwastraff peryglus. Felly, nid yw'r prosesu yn cynnwys golchi neu driniaeth gemegol o'r deunydd gwastraff.
- 1.3 Mae'r manylion diwygiedig a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn cadarnhau'r bwriad i gychwyn cynhyrchu ar batrwm sifft sengl, gan weithio o 07:30 – 17:30, chwe diwrnod yr wythnos ac y gallai hwn fod yn destun amod cynllunio. Gellid ystyried cais pellach yn nes ymlaen i lacio'r gofyn yn yr amod hwn os gellir dangos y gellir gweithredu'r safle heb iddo gael effaith ar fwynderau preswylwyr lleol y tu allan i oriau gweithio arferol. Cyfyngir trosglwyddo a derbyn mewnbwn a llwytho a danfon y cynnyrch terfynol i'r oriau rhwng 07:00 a 19:00, ddydd Llun i ddydd Sadwrn.
- 1.4 Lleolir Tŷ Gelert yn y rhan ogleddol o Barc Busnes Penamser gyfochrog â'r A497. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg rhwng ardal y cais a Rheilffordd Arfordir y Cambrian sy'n rhedeg ar hyd ffin y safle.
- 1.5 Mae caniatâd cynllunio eisoes ar y safle ar gyfer defnydd fel canolfan storio a dosbarthu (Dosbarth B8) ac fel swyddfeydd (Dosbarth B1) ond hefyd mae trwydded rheolau safonol wedi'i rhoddi gan Gyfoeth Naturiol Cymru ym mis Rhagfyr 2014 ar gyfer gweithgareddau gwastraff. Fodd bynnag, gan ystyried graddfa'r prosesu mecanyddol a fwriedir yn y cais, mae CNC yn datgan y bydd yn rhaid amrywio'r drwydded yn unol â hynny. Hefyd, ni all y safle weithredu yn syml drwy dderbyn Trwydded Amgylcheddol ac ar wahân i'r gofynion cynllunio gan fod gweithrediad ailgylchu gwastraff, o ran cynllunio defnydd tir, yn syrthio y tu allan i ystod y

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT	CAERNARFON

gorchymyn dosbarthiadau defnydd ar gyfer datblygiad B1, B2 a B8 ac mae'n cael ei gategoreiddio fel *sui generis* neu gategori ar ei ben ei hun.

- 1.6 Cafodd y cais ei sgrinio am yr angen i gael Asesiad Amgylcheddol dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 1999. Nid yw'r cais yn disgyn o fewn meini prawf Atodlen 1, fodd bynnag mae'n disgyn o fewn y disgrifiad datblygiad yn Adran11b, Atodlen 2 (Prosiectau Eraill). Ar ôl asesu'r datblygiad dan y meini prawf yn Atodlen 3 y rheoliadau, penderfynwyd nad oedd yn ofynnol cael Datganiad Amgylcheddol.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI STRATEGOL 2 – YR AMGYLCHEDD NATURIOL

POLISI STRATEGOL 8 – GWASTRAFF

POLISI STRATEGOL 15 – TIR DIWYDIANNOL

POLISI STRATEGOL 16 – CYFLOGAETH

POLISI A3 – YR EGWYDDOR RAGOFALUS. Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

POLISI B12 - DIOGELU TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL. Diogelu tirweddau, parciau a gerddi o ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a allai achosi difrod sylweddol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu lleoliad.

POLISI B14 - GWARCHOD CYMERIAD TIRLUN PARC CENEDLAETHOL ERYRI. Gwarchod cymeriad y dirwedd ym Mharc Cenedlaethol Eryri drwy wrthod cynigion sy'n ymwthio'n weledol a/neu sydd wedi'u lleoli yn ansensitif ac yn anghydnaws o fewn y dirwedd.

POLISI B23 - MWYNDERAU Diogelu mwynderau'r gymdogaeth drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu at warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B29 – DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD. Rheoli datblygiadau penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

POLISI B32 – CYNYYDDU'R DŴR WYNEB. Gwrthodir cynigion nad ydynt yn cynnwys mesurau lleihau llif dŵr neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng y cyfaint a'r gyfradd y bydd y dŵr wyneb yn cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chysiau dŵr eraill.

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT	CAERNARFON

POLISI B33 – DATBLYGIADAU SY’N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd cyhoeddus a’r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

POLISI C3 – AILDDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDATBLYGWYD O’R BLAEN Cymeradwyr cynigion sy’n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o’r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled â bod y safle neu’r adeilad a’r defnydd yn addas.

POLISI C22 - CYFLEUSTERAU RHEOLI GWASTRAFF. Caniateir cynigion ar gyfer cyfleusterau rheoli gwastraff cyn belled a’u bod yn dderbyniol yn nhermau’r ‘Opsion Ymarferol Amgylcheddol Gorau’, yr hierarchaeth gwaredu gwastraff a’r egwyddor agosrwydd ac a chyn belled â bod angen lleol wedi’i brofi am y datblygiad.

POLISI CH22 - RHWYDWAITH BEICIO, LLWYBRAU A HAWLIAU TRAMWY. Gwarchodir pob rhan o’r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy trwy annog cynigion fydd yn eu hymgorffori yn foddhaol o fewn y datblygiad a thrwy wrthod cynigion a fydd yn atal cynlluniau i ymestyn y rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy. Os nad yw hyn yn bosibl bydd angen sicrhau darpariaeth briodol i wro’r llwybr i ddarparu llwybr newydd a derbyniol.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB. - Gwrthodir cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/masnachol neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i’r ystod ehangaf bosib o unigolion.

POLISI CH33 – DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio â meini prawf penodol sy’n ymwneud â’r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o’r safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI D2 – SAFLEOEDD DIWYDIANNOL - Diogelir tir ac unedau ar Safleoedd Diwydiannol ar gyfer defnyddiau Dosbarth B1, B2 a B8. Caniateir datblygiadau na fyddant yn nefnydd Dosbarth B1, B2 neu B8 os byddant yn darparu cyfleusterau busnes atodol ar raddfa fach; os byddant yn darparu cyfleusterau rheoli gwastraff neu ddefnyddiau 'sui generis' eraill sydd â nodweddion tebyg i weithgareddau Dosbarth B1, B2 neu B8; na fyddant yn arwain at brinder tir neu unedau ar gyfer defnydd B1, B2 neu B8.

2.3 Canllaw Cynllunio Atodol

Canllaw Dylunio Gwynedd 2002

2.4 Cynlluniau Rhanbarthol

Cynllun Gwastraff Rhanbarthol Gogledd Cymru (Adolygiad Cyntaf 2009).

2.5 Polisiâu Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 8: Ynni Adnewyddadwy, Llywodraeth Cynulliad Cymru

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 18: Cludiant, Llywodraeth Cynulliad Cymru

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 21: Gwastraff, Llywodraeth Cynulliad Cymru

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 11: Sŵn, Llywodraeth Cynulliad Cymru

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT	CAERNARFON

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 15: Datblygiad a Pherygl Llifogydd, Llywodraeth Cynulliad Cymru
Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 23: Datblygiad Economaidd, Llywodraeth Cynulliad Cymru
Polisi Cynllunio Cymru, 2014, Llywodraeth Cynulliad Cymru.
Cynllun Sector Casgliadau, Isadeiledd a Marchnadoedd (CCIM) 2012, Llywodraeth Cynulliad Cymru
Tuag at Ddyfodol Diwastraff 2010, Llywodraeth Cynulliad Cymru

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- Caniatâd Cynllunio CO3D/0254/44/LL – cymeradwywyd gydag amodau ar 19 Mai. 2003 i ‘*Godi adeilad i’w ddefnyddio fel canolfan storio a dosbarthu (Dosbarth B8) ac fel swyddfeydd (Dosbarth B1) gan gynnwys darparu maes parcio, newidiadau i fynedfa gerbydau a datblygiadau cysylltiedig*’.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref Porthmadog:

Gwrthod ar y seiliau a ganlyn:

- Er y croesawir cyfleoedd cyflogaeth mae pryder ynghylch y diffyg gwybodaeth ynglŷn ag union natur y datblygiad arfaethedig.
- Dylai’r cais gael ei gefnogi gan asesiad annibynnol o’r llygredd sŵn ac ansawdd aer posib ynghyd ag ardrawiad cludiant.
- Pryderon na fyddai cerbydau cario llwythi trwm yn gallu mynd o dan bont y rheilffordd yn Penamser a byddai hyn yn golygu dargyfeirio traffig trwm drwy Borthmadog.

Yn parhau i wrthwynebu’r cynigion datblygu yn dilyn ymgynghoriad ar y cynlluniau diwygiedig ar y sail nad yw’r wybodaeth a gyflwynwyd yn goresgyn pryderon y Cyngor Tref am gynydd yn y traffig, effaith y sŵn ar drigolion Pensiyllog a Maes Gerddi ynghyd â’r perygl o lygredd amgylcheddol.

Yr Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad.

- Lleolir y safle ar gyrion ystâd ddiwydiannol ble y disgwylir traffig trwm rheolaidd a gellir cymharu patrwm y symudiadau traffig sy’n gysylltiedig â’r datblygiad gyda thraffig trwm sy’n gysylltiedig â busnesau eraill ar yr ystâd.
- Mae’r datganiad mynediad yn cadarnhau y bydd y datblygiad yn arwain at ostyngiad yng nghanran y traffig trwm o’i gymharu â’r llif traffig sy’n gysylltiedig â’r defnydd a ganiateir o’r safle fel canolfan storio a dosbarthu.
- Mae’r safle wedi’i leoli yn union gyfochrog â’r A497 gyda chysylltiadau da i’r isadeiledd ffyrdd a chefnffyrdd lleol.
- Nid oes tystiolaeth i awgrymu bod uchder y bont reilffordd ar draws yr A498 ym Mhenamser (4m) yn cyfyngu mynediad cerbydol i’r safle.
- Tanlinella’r datganiad mynediad y berthynas gyda busnesau eraill ar yr ystâd fydd yn lleihau amllder traffig trwm yn lleol.
- Mae’r fynedfa bresennol yn addas ar gyfer y bwriad ac ni fydd angen unrhyw addasiadau.

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT	CAERNARFON

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Dim gwrthwynebiad yn amodol ar y sylwadau canlynol:

- Bydd graddfa'r prosesu mecanyddol a fwriedir yn y cais yn ei gwneud yn ofynnol cael amrywiad yn y Drwydded Amgylcheddol.
- Pryderon ynglŷn â deunydd gwastraff gweddilliol yn cronni ar y safle a pheri perygl llygredd a/neu dân.
- Maent yn fodlon â'r wybodaeth a roddwyd gyda'r Asesiad Cynllunio Gwastraff yn nodi cyrchfannau'r cynnyrch terfynol, gan gynnwys y gweddillion ac unrhyw ddeunyddiau peryglus yn ogystal â'r marchnadoedd gaiff eu gwasanaethu gan y datblygiad arfaethedig.
- Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau y gellir rheoli effaith llifogydd gan na fydd unrhyw newid ffisegol i'r safle a dim cynnydd yn y perygl o lifogydd wrth ddefnyddio'r safle.
- Nid yw'r safle'n debygol o roi cyfle i ystlumod glwydo.

Uned Cefn Gwlad a Hawliau
Tramwy Cyhoeddus Gwynedd:

Datgan yr Uned Cefn Gwlad a Mynediad bod yn rhaid sicrhau y diogelir llwybr cyhoeddus rhif 7 (Porthmadog) yn ystod ac ar ôl gorffen y datblygiad hwn.

Network Rail:

Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor ond yn tynnu sylw'r ymgeisydd at gyfres o faterion iechyd a diogelwch sydd angen cydymffurfio â hwy dan awdurdod y sawl sy'n rhedeg y rheilffordd.

Dŵr Cymru:

Petai caniatâd cynllunio yn cael ei dderbyn, mae nodiadau cynghori ac amodau Dŵr Cymru wedi'u cynnwys yn y caniatâd er mwyn sicrhau na fydd unrhyw niwed i breswylwyr presennol nac i'r amgylchedd nac asedau Dŵr Cymru yn yr ardal.

Gwasanaeth Gwarchod y
Cyhoedd:

Tanlinellir nifer o bryderon o ran iechyd cyhoeddus a sŵn.

- Mae'r asesiad sŵn a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn meintioli ffynhonnell y sŵn yn seiliedig ar fanylebau gwneuthurwyr yr offer prosesu ynghyd â faint mae'r adeilad ei hun yn lleihau'r sŵn. Mae'r adroddiad yn dangos y disgwylir i'r sŵn a gynhyrchir gan y datblygiad fod yn isel ac na chaiff unrhyw effaith ar drigolion lleol.
- Mae'r asesiad sŵn yn seiliedig ar fesuriadau lefelau sŵn cefndir a gymerwyd yn 2003 ac yn 2006 ble y defnyddiwyd y lefel sŵn cefndir isaf posib o 41dB LA90 wrth gyfrifo lefelau sŵn a ragamcanwyd fel y'i mesurwyd yn agos at ystâd Pensyflog. Nid ystyrir ei bod yn arfer dda i ddibynnu ar hen ddata ar gyfer datblygiad newydd gan nad yw'r adroddiad yn ystyried yn llawn unrhyw newid yn y sŵn cefndir e.e. sŵn traffig.
- Argymhellir bod y safle yn destun yr un amodau sŵn a'r rhai a roddwyd ar y datblygiad cyfagos ar gyfer iard cludiant a gorsaf trosglwyddo gwastraff anadweithiol a leolir yn union i'r gorllewin o Dŷ Gelert gyda sifft sengl yn gweithio rhwng 07:30 a 17:30.
- Pryderon ynglŷn â deunydd gwastraff gweddilliol yn cronni

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT	CAERNARFON

ar y safle yn peri perygl llygredd a/neu dân. Argymhell cyflwyno manylion pellach i gefnogi'r cais er mwyn nodi pen y daith i'r cynnyrch terfynol a'r farchnad fydd yn cael ei gwasanaethu gan y datblygiad arfaethedig.

- Ni ddylid cadw unrhyw ddeunydd y tu allan
- Gofynnir am sicrwydd bod y system sbrincler tân sydd wedi'i osod yn addas ar gyfer y datblygiad. Argymhell bod asesiad risg cynhwysfawr o Legionela yn cael ei ddarparu a bod y system ddŵr yn cael ei gweithredu a'i chynnal yn unol ag unrhyw fesurau priodol i rwystro bacteria Legionela rhag cael cyfle i dyfu yn y system.
- Gofyn am wybodaeth ynglŷn â rheoli llwch yn ogystal â manylion ynghylch casglu, trin, storio a gwaredu unrhyw ddŵr llygredig sy'n tarddu o'r systemau atal llwch.

Uned Draenio Tir Gwynedd:

Dim ymateb

Gwasanaeth Tân ac Achub:

Dim sylwadau o ran mynediad ar gyfer peiriannau tân a chyflenwadau dŵr y cyfeirir atynt yn y cais.

Uned Polisi Cynllunio:

Dim sylwadau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd mewn tri lleoliad yn agos at y safle a rhoddwyd gwybod i'r preswylwyr agosaf drwy lythyr dyddiedig 19 Chwefror 2015 ynghyd â hysbyseb yn y wasg leol. Ar yr adeg yr ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd 15 llythyr wedi'u derbyn yn gwrthwynebu ac yn datgan y pryderon a ganlyn:

- Sŵn
- Dirgryniad
- Arogleuon
- Effaith bosib ar y llwybr cyhoeddus cyfochrog
- Effaith cludiant a'r oriau danfon
- Agosrwydd defnyddiau tir sensitif, eiddo preswyl, ysgolion, gwestai a chartrefi preswyl
- Oriau gweithredu
- Addasrwydd yr isadeiledd ffyrdd lleol, tagfeydd traffig a phont isel ym Mhenamser.
- Effaith ar fwynderau preswyl a busnesau lleol
- Gwaith anawdurdodedig/defnyddio'r safle i reoli gwastraff
- Yr angen am Asesiad Effaith Amgylcheddol
- Yr effaith cronus gyda gweithgareddau rheoli gwastraff cyfagos.
- Gwybodaeth annigonol wedi'i chynnwys yn y cais i allu asesu'n llawn yr effaith o brosesu deunyddiau o ran sŵn amledd isel
- Yr effaith ar ansawdd yr aer o ganlyniad i lygryddion llwch a diesel ac addasrwydd yr uned ddiwydiannol i liniaru'r fath effeithiau
- Gweithdrefnau i ymdrin â deunyddiau gwastraff sydd o bosib yn beryglus
- Dim ond cyfleoedd cyflogaeth cyfyngedig sy'n cael eu cynnig gan y datblygiad

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT	CAERNARFON

- Gofynion polisi C22 y CDU a'r angen am y datblygiad yn ychwanegol at y cyfleusterau gwastraff sydd eisoes yn yr ardal
- Cydymffurfio â'r egwyddor agosrwydd a'r dewis o reoli gwastraff yn gynaliadwy o ran marchnadoedd posib ar gyfer RDF
- Mae cynhyrchu SRF ac RDF yn ansefydlog a rhaid ei wneud yn ofalus ac nid mor agos at ddatblygiadau hamdden a manwerthu sydd gerllaw
- Pryder ynghylch derbyn deunyddiau ailgylchu yn gymysg ar gyfer eu prosesu ac amcanion y Gyfarwydddeb Fframwaith Casglu Gwastraff
- Dim darpariaeth o systemau atalwyr draenio

Yn ychwanegol i'r uchod, nid ystyriwyd fod y sylwadau a ganlyn yn ystyriaethau cynllunio dilys:

- Cyhoeddusrwydd ac ymgynghoriad annigonol
- Bwriad i losgi deunydd gwastraff
- Trwydded Amgylcheddol a materion cydymffurfio a chynllunio ynglŷn â'r cyfleuster rheoli gwastraff cyfochrog
- Sterileiddio tir cyfochrog ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y dyfodol.

Derbyniwyd dau lythyr yn cefnogi'r cais am y rhesymau a ganlyn:

- Darparu cyflogaeth. Cynnydd yn y cyfleoedd ailgylchu yn ardal Porthmadog.

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Llywodraeth Cymru wedi ei gwneud yn glir drwy fabwysiadu dogfen strategaeth gwastraff cyffredinol i Gymru, Tuag at Ddyfodol Ddiwasttraff, ei fod wedi ymrwymo i strategaeth hirdymor ar gyfer effeithlonrwydd adnoddau a rheoli gwastraff rhwng nawr a 2050, yn seiliedig ar lefelau uchel iawn o ailgylchu gwastraff a chompostio ynghyd â'r lefelau isaf posib o dirilenwi. Mae hwn yn gais i weithgynhyrchu tanwydd sy'n tarddu o wastraff neu ynni solid wedi'i adfer er mwyn cynhyrchu trydan a gwres y gellir eu gosod yn erbyn dulliau confensiynol o gynhyrchu trydan.
- 5.2 Wrth weithredu eu swyddogaeth cynllunio wrth ymdrin â cheisiadau rheoli gwastraff, rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried Erthyglau 18 a 20 o Reoliadau Gwastraff (Cymru a Lloegr) 2011 (fel y'i diwygiwyd), sy'n datgan y dylid rhoi pwys ar y Gyfarwydddeb Fframwaith Gwastraff – Cyfarwydddeb Cyngor Ewropeaidd 1999/31/EC (Tirlenwi Gwastraff) ac ar 2008/98/EC.
- 5.3 Mae'r Cynllun Sector Casgliadau, Isadeiledd a Marchnadoedd (CIMS) yn un o gyfres o gynlluniau sector gwastraff sy'n rhan o'r Strategaeth Wastraff Genedlaethol ac sy'n edrych ar greu amodau i alluogi cyn gymaint o wastraff â phosib gael ei reoli yng Nghymru. Er mwyn cyflawni hyn, bydd yn rhaid i Gymru sefydlu rhwydwaith o gyfleusterau i ymdrin â'r deilliannau gwastraff presennol a'r dyfodol yn unol â'r hierarchaeth wastraff. Gan fod gofyn cael capasiti sylweddol newydd, ystyrir y byddai'r bwriad hwn yn cynorthwyo i ddarparu Gwynedd gyda chyfleuster rheoli

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT	CAERNARFON

gwastraff fydd yn cyflawni gweledigaeth Llywodraeth Cymru i ailgylchu 70% o'r holl wastraff erbyn 2025 a'r bwriad am ddim gwastraff i'w dirlenwi neu i'w adfer erbyn 2050. Mae'r Cynllun Sector Diwydiannol a Masnachol yn ategu fwy neu lai Tuag at Ddyfodol Diwastraff a'r Cynllun CIMS. Mae'n cydnabod yr angen i leihau dibyniaeth ar dirlenwi drwy ddargyfeirio gwastraff gweddilliol tuag at ddulliau eraill o'i adfer, megis ynni effeithlonrwydd uchel o gyfleusterau gwastraff.

- 5.4 Mae gofynion Nodyn Cyngor Technegol 21: Gwastraff, yn ogystal ag amcanion y Cynllun Gwastraff Rhanbarthol yn amlinellu'r angen i ddatblygu rhwydwaith cynaliadwy o gyfleusterau trin gwastraff, gyda phwyslais penodol ar yr angen i ddarparu cyfleusterau i ailddefnyddio ac ailgylchu gwastraff. Mae'r galw am ailddefnyddio neu ailgylchu deunyddiau gwastraff wedi cynyddu'n sylweddol mewn ymateb i'r gyfarwydddeb Ewropeaidd drwy Reoliadau Tirlenwi (Cymru a Lloegr) 2000, i ddargyfeirio gwastraff o safleoedd tirlenwi i ffynonellau ble y gellir gwneud defnydd cynaliadwy ohono.
- 5.5 Y datblygiad a fwriedir yma yw newid defnydd uned ddiwydiannol bresennol sy'n warchodedig dan bolisi D2 y Cynllun Datblygu Unedol sy'n diogelu'r tir a'r unedau ar Safleoedd Diwydiannol ar gyfer dosbarthiadau defnydd B1, B2 a B8. Yn ogystal, caniateir darparu cyfleusterau rheoli gwastraff neu ddeunyddiau '*sui generis*' eraill sydd â nodweddion cyffelyb i weithgareddau Dosbarth B1 a B2, cyhyd â bod maint a dyluniad unrhyw ddatblygiad newydd yn cydweddu â'r amgylchedd lleol a chymeriad y safle. Diben Polisi D2 yw gwarchod safleoedd diwydiannol ar gyfer rhai defnyddiau B1, B2 a B8. Fodd bynnag, mae Strategaeth Wastraff Gogledd Cymru hefyd yn datgan pwysigrwydd ystadau diwydiannol fel lleoliadau priodol ar gyfer cyfleusterau rheoli gwastraff gan eu bod yn weithgareddau sy'n cynnig cyfleoedd cyflogaeth ac mae ganddynt nodweddion cyffelyb i weithgareddau Dosbarth B2.
- 5.6 Mae Polisi C22 yn cymeradwyo cynigion ar gyfer cyfleusterau rheoli gwastraff sy'n rheoli gwastraff yn gynaliadwy a ble bo angen am y cyfleuster, yn amodol ar sawl maen prawf. Noda'r polisi bod yn rhaid i gynigion fod yn dderbyniol o ran y 'Dewis Amgylcheddol Ymarferol Gorau' (neu'r Dewis o Reoli Gwastraff yn Gynaliadwy), yr hierarchaeth gwaredu gwastraff a'r egwyddor agosrwydd a bod cyfres o feini prawf yn cael eu bodloni, gan gynnwys bod lleoliad a graddfa'r datblygiad yn addas a bod maint y safle/cyfleuster yn cyfateb i'r mewnbwn gwastraff a ragwelir gaiff ei ailgylchu yn flynyddol. Mae'r cais hwn am gyfleuster fyddai'n cyfrannu tuag at gynyddu'r cyfraddau ailgylchu a thrwy hynny leihau'r ddibyniaeth ar dirlenwi. Yn ogystal, mae Polisi C3 yn cydnabod pwysigrwydd ailddefnyddio safleoedd a ddefnyddiwyd o'r blaen. Cymeradwyr cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled â bod y safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.
- 5.7 Cyflwynwyd asesiad cynllunio gwastraff yn unol ag Atodiad B, TAN 21 (Gwastraff) er mwyn mynd i'r afael â'r gofyn am y fath gyfleuster ac i ddangos ei fod yn cynnig dewis rheoli gwastraff cynaliadwy, gan gymryd i ystyriaeth yr hierarchaeth wastraff. Dylai'r Asesiad Cynllunio Gwastraff fod yn briodol a chymesur â chymeriad, maint a graddfa'r datblygiad arfaethedig a dylai ddarparu'r holl wybodaeth sydd ei hangen gan yr awdurdod cynllunio lleol i wneud penderfyniad ar y cais.
- 5.8 Mae'r bwriad yn golygu dargyfeirio gwastraff sgip gweddilliol Diwydiannol a Masnachol sydd wedi ei drin ymlaen llaw rhag ei dirlenwi. Felly, byddai'r bwriad yn trin gwastraff gweddilliol fel adnodd ac yn ei symud i fyny'r Hierarchaeth Wastraff a chyfrannu tuag at reoli gwastraff yn gynaliadwy yn unol â'r Gyfarwydddeb Tirlenwi, y Gyfarwydddeb Fframwaith Gwastraff, Polisi Cynllunio Cymru a pholisïau a

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT	CAERNARFON

chanllawiau gwastraff cenedlaethol eraill. Mae'r Gyfarwydddeb Fframwaith Gwastraff yn ei gwneud yn ofynnol bod rhwydwaith o gyfleusterau trin gwastraff yn bodoli sy'n galluogi gwaredu gwastraff neu ei adfer yn un o'r cyfleusterau agosaf priodol drwy ddefnyddio'r dulliau a'r technolegau mwyaf addas er mwyn sicrhau lefel uchel o warchodaeth i'r amgylchedd ac i iechyd cyhoeddus.

- 5.9 Mae'r cais yn nodi ar hyn o bryd bod y gweddillion o orsafoedd MRF a gorsafoedd trosglwyddo yng Ngwynedd a Môn yn cael eu cludo ar y ffordd i safleoedd yn Abergele, Glannau Dyfrdwy a Sir Caer. Mae'r deunyddiau mewnbwn sy'n cael eu prosesu ar y safle hwn yn gynnyrch proses reoli gwastraff sy'n dilyn yr hierarchaeth wastraff. Mae'r mewnbwn yn ddeunydd y tynnwyd yr holl ddeunyddiau y gellid eu hailgylchu ohono mewn Gorsafoedd Trosglwyddo Gwastraff eraill. Bydd y safle'n gweithredu system adfer drwy baratoi tanwydd o ddeunydd fyddai fel arall yn cael ei gludo i'w dirlenwi.
- 5.10 Yn unol ag Atodiad B, TAN 21, gofynnwyd i'r ymgeisydd ddarparu gwybodaeth ynglŷn â ffynonellau'r mewnbwn sydd ar gael fel RDF/SRF a'r marchnadoedd arfaethedig a wasanaethir gan y datblygiad arfaethedig a chyrchfan y cynnyrch terfynol. Mewn ymateb, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth sy'n fasnachol gyfrinachol sy'n cadarnhau cynnig ysgrifenedig o gontract gan gwsmer sydd wedi'i gontractio fel brocer i gwmnïau ynni a leolir y tu allan i Gymru i brynu'r holl allbwn o'r safle arfaethedig i'w ddefnyddio fel tanwydd i gynhyrchu gwres ac ynni. Mae'r awdurdod cynllunio lleol a Chyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon bod digon o wybodaeth wedi'i chyflwyno gan yr ymgeisydd i ddangos bod marchnad ar gyfer y cynnyrch RDF/SRF.
- 5.11 Rhagwelir y bydd y mewnbwn ym mlwyddyn 1 oddeutu 30,000t; ym mlwyddyn 2 bydd yn 50,000t a bydd y safle'n cyrraedd ei lawn gapasiti gweithredu ym mlwyddyn 3. Amcangyfrifir pan fydd wedi cyrraedd ei lawn gapasiti y bydd mewnbwn o 72,000 tonnell o ddeunydd o ffynonellau gwastraff sgip wedi'i ddioli'n barod yn gynhyrchu oddeutu 63,500 tonnell o gynnyrch tanwydd i'w werthu gyda 3,000 tonnell o ddeunydd wedi'i ailgylchu yn cael ei adfer o'r broses a/neu weddillion eraill yn cael eu neilltuo i'w gwaredu. Mae'r ffigyrau hyn yn cymryd i ystyriaeth cynnwys lleithder o 15% – 20% a bydd rhan ohono'n anweddu yn ystod y broses ac felly nid yw'r pwysau allbwn net yn gyfartal â'r cyfanswm mewnbwn. Bydd yr holl ddeunydd a brosesir neu a gynhyrchir fel is-gynnyrch yn cael ei gludo oddi ar y safle.
- 5.12 Mae datblygu cyfleuster i gynhyrchu ynni solid wedi'i adfer yn dderbyniol mewn egwyddor yn y lleoliad hwn ac yn cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau cenedlaethol a rhanbarthol a hefyd gyda Pholisïau C3, C22 a D2 y CDU yn amodol ar asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol a nodir isod.

Mwynderau Gweledol

- 5.13 Lleolir Tŷ Gelert oddi ar briffordd yr A497 ar Ystâd Ddiwydiannol Penamser ac o fewn 330m o ystâd breswyl Pensyflog a 500m o Awel y Grug ym Mhorthmadog. Mae cymysgedd o ddatblygiadau swyddfeydd, diwydiannol a manwerthu yn nodweddiadol o'r lleoliad ond mae yno hefyd westy a gorsaf drosglwyddo gwastraff ar hyd y terfyn gyda'r rheilffordd.
- 5.14 Mae datganiad y cais yn cadarnhau y bydd yr holl waith trin, derbyn a thrin/prosesu'r gwastraff yn digwydd o fewn yr uned ddiwydiannol sy'n bodoli. Nid ystyrir bydd y bwriad i newid defnydd yn cael effaith uniongyrchol ar unrhyw rai o'r dynodiadau amgylcheddol cyfagos nac o ran yr effaith ar y dirlun a'r effaith weledol a gellir dod i

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT	CAERNARFON

gasgliad na fyddai unrhyw newid materol yng ngosodiad y Parc Cenedlaethol na chymeriad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Aberglaslyn.

- 5.15 Felly, ystyrir na fyddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar fwynderau gweledol yr ardal ac felly mae'n cydymffurfio â Pholisïau B12 a B14 y Cynllun Datblygu Unedol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.16 Mae bwriad y cais yn cadarnhau y bydd yr holl waith ymdrin, derbyn a thrin/prosesu'r gwastraff yn digwydd o fewn yr uned ddiwydiannol ac mae'r uned honno wedi'i lleoli ar ystâd ddiwydiannol ac yn cael ei gwasanaethu gan yr holl ofynion isadeiledd angenrheidiol. Er bod Tŷ Gelert ar gyrion ystâd ddiwydiannol, mae wedi'i lleoli yn union wrth ochr gorsaf drosglwyddo gwastraff sydd wedi derbyn caniatâd ac sy'n weithredol a bydd yn rhaid ystyried yr ardrawiad cronrus a chydabod agosrwydd eiddo preswyl at y datblygiad, e.e. Ystadau Pensyflog a Maes Gerddi sydd 330m i'r gogledd-ddwyrain o'r safle, Awel y Grug sydd 500m o bellter a'r eiddo agosaf yw Fferm Pensyflog sydd wedi'i lleoli 230m i'r gogledd-ddwyrain o'r safle.
- 5.17 Y prif bryderon yw'r ardrawiadau posib o ran sŵn, llwch ac arogleuon y gwaith o ganlyniad i dderbyn, prosesu a danfon y deunyddiau. Eir i'r afael yn benodol ag ardrawiad traffig trwm isod ond y newid sylweddol i'r defnydd sydd wedi'i ganiatáu, sef canolfan warws a dosbarthu, yw cyflwyno gweithrediadau sy'n cynnwys prosesu a gweithgynhyrchu ynni o wastraff neu ynni solid wedi'i adfer.
- 5.18 Byddai'r deunydd crai yn cael ei ddanfôn mewn llwythi swmpus ac yn cael mynediad drwy'r drysau 6m o led ar ddrychiad deheuol yr adeilad. Bydd y llwythi'n cael eu derbyn o fewn yr adeilad ac wedyn bydd y deunyddiau'n cael eu storio mewn baeau concrid pwrpasol ar gyfer gwastraff cymysg a gwastraff coed. Yn yr un modd, bydd tanwydd wedi'i brosesu yn barod i'w ddanfôn yn cael ei felio a'i gadw mewn pentyrrau mewn parthau ar wahân yn yr adeilad. Unwaith y bydd wedi'i werthu caiff y cynnyrch ei lwytho ar gerbydau tu mewn i'r adeilad a'i gludo drwy Ystâd Penamser. Bydd darpariaeth briodol ar gael i amgáu pob llwyth mewn cynwysyddion/sgipiau seiliedig a bydd pob cerbyd sy'n cyrraedd neu sy'n gadael gyda digon o ddarpariaeth i orchuddio llwythi i rwystro gwastraff rhag dianc. Dylid sicrhau darpariaeth bellach megis offer golchi olwynion i wneud arwynebau yn llaith y tu allan i'r adeilad er mwyn rhwystro llwch rhag cael ei gario i ffwrdd.
- 5.19 Mae prosesu a gweithgynhyrchu'r defnydd yn golygu defnyddio rhwygwr primaidd cyflymder isel, dau rwygwr cyflymder uchel, byrnwr a pheledydd i weithgynhyrchu'r unedau tanwydd yn unol â galw'r cwsmer. Mae gwahanu magnetig a gwahanu drwy gerrynt troellau wedi eu hymgorffori yn y broses i dynnu unrhyw fetelau sy'n weddill o'r deunydd crai. Heblaw am y offer gfael telesgopig a'r offer symudol sy'n cael eu gyrru gan ddiesel, bydd yr holl offer a ddefnyddir i brosesu'r deunydd yn cael eu gyrru gan drydan.
- 5.20 Mae asesiad sŵn wedi'i gyflwyno i gefnogi'r cais i feintio'i ffynhonnell y sŵn yn seiliedig ar fanylebau gwneuthurwyr yr offer prosesu ynghyd â faint mae'r adeilad ei hun yn lleihau'r sŵn. Mae'r adroddiad yn casglu na fydd sŵn yn cael ardrawiad ar breswylwyr ystâd tai lleol ym Mhensyflog, Porthmadog sy'n bellter o 333m, ystâd Isgraig sy'n bellter o 568m a hefyd gwesteion gwesty'r Travelodge sydd wedi'i leoli bellter o 157m oddi wrth y datblygiad.
- 5.21 Mae'r asesiad sŵn yn seiliedig ar fesuriadau lefelau sŵn cefndir a gymerwyd yn 2003 ac yn 2006 ble y defnyddiwyd y lefel sŵn cefndir isaf posib o 41dB LA90 wrth

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT	CAERNARFON

gyfrifo lefelau sŵn a ragamcanwyd fel y'i mesurwyd yn agos at ystâd Pensyflog. Yn ymateb i'r ymgynghoriad, dywedodd y gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd nad ystyrir ei bod yn arfer dda i ddibynnu ar hen ddata ar gyfer datblygiad newydd gan nad yw'r adroddiad yn ystyried yn llawn unrhyw newid yn y sŵn cefndir e.e. sŵn traffig. Fodd bynnag, mewn gwirionedd, mae'r adroddiad yn dangos y rhagwelir y bydd y lefelau sŵn a gynhyrchir gan y datblygiad yn isel.

- 5.22 O ran y sŵn gweithio o ganlyniad i'r broses gweithgynhyrchu SRF a'r ardrawiad cronnus gyda chyfleusterau gwastraff eraill yn yr ardal, argymhellir bod y safle yn destun yr un amodau sŵn ac a roddwyd ar y datblygiad cyfagos ar gyfer iard cludiant a gorsaf drosglwyddo gwastraff anadweithiol a leolir yn union i'r gorllewin o Dŷ Gelert gyda sifft sengl yn gweithio rhwng 07:30 a 17:30. Gellid ystyried cais pellach i lacio gofyn yr amod hwn yn ddiweddarach os gellir dangos y gellir gweithredu'r safle heb iddo gael effaith ar fwynderau preswylwyr lleol y tu allan i oriau gweithio arferol. Cyfyngir trosglwyddo a derbyn mewnbyn, llwytho a danfon y cynnyrch terfynol i'r oriau rhwng 07:00 a 19:00 o ddydd Llun i ddydd Sadwrn.
- 5.23 O ran y mesurau a gymerir i reoli allyriadau llwch o ganlyniad i brosesu deunydd, gellid gosod amod i gadw'r adeilad dan bwysedd negatif ond mae'r cais cynllunio hefyd yn bwriadu defnyddio dŵr fel modd o atal llwch. Yr unig ran o'r prosesu sy'n debygol o gynhyrchu unrhyw lwch yw'r rhwygo eilaidd gan y cwblheir y broses gychwynnol mewn rhwygwr cyflymder isel. Mewn ymateb i bryderon ynglŷn ag ardrawiad llwch yn yr aer yn ogystal â chrynhoad o ddeunydd gwastraff yn peri perygl llygredd a/neu dân, mae'r ymgeisydd yn cadarnhau bod gan yr adeilad system atal tân modern wedi'i gosod gyda storfa ddŵr, pypiau a phibellau a ellir eu defnyddio i gyflenwi system chwistrellu i atal llwch yn y lleoliad lle bo'r angen. O ganlyniad, gellir targedu'r system atal llwch yn agos ar y cam rhwygo eilaidd drwy ddefnyddio dŵr wedi'i chwistrellu'n fân.
- 5.24 Fodd bynnag, mae'n hanfodol bod y dŵr sydd ei angen i atal llwch yn yr aer yn union uwchben y rhwygwr ddim yn cynyddu lleithder y deunydd crai neu'r cynnyrch yn arwyddocaol gan fod cwsmeriaid yn mynnu na fydd cynnwys lleithder y cynnyrch yn uwch na'r cyfraddau a osodir ganddynt.
- 5.25 Mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd Cyngor Gwynedd wedi gwneud cais am sicrhad bod y system sbrincler tân sydd wedi'i gosod yn addas ar gyfer y datblygiad gan ystyried bod y system yn cael ei bwydo gan danc dŵr a leolir y tu ôl i'r adeilad ac nid yn uniongyrchol o'r prif rhwydwaith dŵr. Gall storio dŵr am amser hir yn y modd yma gynhyrchu ei beryglon iechyd cyhoeddus ei hun ac felly mae'r gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn argymhell y dylid darparu asesiad risg Legionela cynhwysfawr a bod y system ddŵr yn cael ei gweithredu a'i chynnal a'i chadw yn unol ag unrhyw fesurau priodol i rwystro bacteria rhag cael y cyfle i dyfu yn y system.
- 5.26 Gellid mynd i'r afael â'r gofyn hwn yn fwy priodol dan reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol o fewn cylch gorchwyl Gwarchod y Cyhoedd a/neu Cyfoeth Naturiol Cymru. Fodd bynnag, gallai'r awdurdod cynllunio lleol osod amod cyn cychwyn i gadarnhau'r offer a'r isadeiledd gofynnol i rwystro llwch. Pan fo dewis ar gael i'r ymgeisydd gysylltu'r system rhwystro llwch yn uniongyrchol gyda'r prif gyflenwad dŵr, gallai'r system sbrincler tân sydd wedi'i gosod gael ei chynnal a'i chadw a'i gweithredu mewn argyfwng. Yn ogystal, gellid gosod amod yn cyfyngu faint o ddeunydd gwastraff a chynnyrch tanwydd a gaiff ei storio o fewn yr adeilad ar unrhyw adeg penodol

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT	CAERNARFON

- 5.27 Yn ogystal â'r amodau cynllunio i sicrhau y gosodir mesurau lliniaru i reoli sŵn, llwch ac arogleuon, bydd y safle'n gweithredu dan drwydded amgylcheddol dan reolaeth Cyfoeth Naturiol Cymru. Fodd bynnag, gan ystyried faint o brosesu mecanyddol y bwriedir ei gyflawni yn y cais, mae CNC yn nodi y bydd yn rhaid diwygio'r drwydded i adlewyrchu hynny.
- 5.28 Felly, gyda rheolaeth briodol drwy amodau cynllunio, nid ystyrir y bydd y gweithgareddau sy'n gysylltiedig â derbyn a phrosesu gwastraff a chynnal a chadw offer y datblygwr ar y safle yn cyfrannu'n helaeth at lefelau sŵn diwydiannol yn yr ardal ac felly mae'r datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi B23 y Cynllun Datblygu Unedol – Mwynderau.

Trafnidiaeth a Mynediad

- 5.29 Gwasanaethir y safle gan yr A497 – Ffordd Penamser, sy'n ymestyn i'r gorllewin tuag at benrhyn Llŷn ac mae'n cysylltu â'r A487 i'r gogledd i Gaernarfon. Bydd cerbydau trymion sy'n danfon deunydd gwastraff i'w brosesu yn cael mynediad drwy ffordd yr ystâd ddiwydiannol a chyda darpariaeth mynediad ar wahân i'r A497 ar gyfer gweithwyr ac ymwelwyr.
- 5.30 Bydd y gwaith arfaethedig yn prosesu 72,000 tonnall y flwyddyn. Mae hyn gyfystyr â chyfartaledd o 250 tonnall y dydd am wythnos waith chwe diwrnod, 48 wythnos y flwyddyn. Gan fod y deunydd hwn o ddwysedd isel, nid yw llwyth unigol HGV ond yn pwysu 12 - 13 tonnall ac felly byddai cyfartaledd o 20 llwyth y diwrnod (40 symudiad) yn cael eu derbyn petai'r safle yn gweithredu i'r capasiti llawn a ganiateir. Yn yr un modd, cludir y cynnyrch terfynol o'r safle mewn lorïau HGV. Mae gan danwydd wedi'i felio neu wedi'i beledu ddwysedd mwy na'r deunydd crai, felly gellir cael llwythi arferol o 20 tonnall, sy'n lleihau'r allbwn i 12 llwyth HGV y diwrnod (24 symudiad).
- 5.31 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, datganodd Uned Trafnidiaeth Cyngor Gwynedd y lleolir y safle ar gyrion ystâd ddiwydiannol ble y disgwylir traffig trwm rheolaidd a gellir cymharu patrwm y symudiad traffig sy'n gysylltiedig â'r datblygiad gyda thraffig trwm sy'n gysylltiedig â busnesau eraill ar yr ystâd. Yn ogystal, tanlinella'r datganiad mynediad y berthynas sydd â busnesau rheoli gwastraff eraill ar yr ystâd fydd yn lleihau amllder traffig trwm yn lleol.
- 5.32 Mae sylwadau gan drydydd partïon ynglŷn â'r cais wedi nodi pryderon ynghylch addasrwydd y rhwydwaith ffyrdd lleol i allu cynnal llif traffig trwm fyddai'n gysylltiedig â'r datblygiad gyda sylw arbennig yn cael ei roi i'r bont reilffordd isel ym Mhenamser yn cyfyngu mynediad i gerbydau trymion. Mae'r datganiad mynediad yn cadarnhau y bydd y datblygiad yn arwain at ostyngiad yng nghanran y traffig trwm o'i gymharu â'r llif traffig sy'n gysylltiedig â'r defnydd a ganiateir o'r safle fel canolfan storio a dosbarthu. Ar hyn o bryd, nid oes cyfyngiad wedi'i osod drwy amod ar ganiatâd cynllunio C03D/0254/44/LL o ran yr oriau gwaith, amseroedd danfon neu amllder y symudiadau HGV sy'n gysylltiedig â'r defnydd a ganiateir.
- 5.33 Hefyd, mae'r datganiad mynediad yn cadarnhau nad oes tystiolaeth i awgrymu bod uchder y bont reilffordd ar draws yr A498 ym Mhenamser (4m) yn cyfyngu mynediad cerbydol i'r safle. Mae'r cerbydau sy'n cario sgipiau biniau swmpus arferol a ddaw â'r deunydd crai i'r safle yn 3.7m o uchder ar y mwyaf ac ni fyddai angen, neu ychydig iawn o angen, i gerbydau fynd drwy ganol y dref.
- 5.34 Yn ychwanegol i'r ystyriaethau cynllunio uchod, mae'r ymateb gan *Network Rail* yn rhestru'r gwahanol ganllawiau a gweithgareddau sydd tu hwnt i reolaeth cynllunio

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT	CAERNARFON

ond sydd angen ymgynghoriad er lles defnyddwyr y rheilffordd. Mae'r Uned Cefn Gwlad a Mynediad wedi datgan yr angen i sicrhau bod llwybr cyhoeddus rhif 7 (Porthmadog), a leolir y tu allan i ffin ddwyreiniol y safle, yn cael ei ddiogelu yn ystod y cyfnod datblygu. Ni ragwelir y bydd newid defnydd yr adeilad yn newid y sefyllfa bresennol o ran yr ardrawiad ar y rheilffordd neu'r llwybr cyhoeddus gan na fwriedir gwneud unrhyw newidiadau allanol. Fodd bynnag, awgrymir bod copi o llythyr *Network Rail* fel 'Nodyn i'r Ymgeisydd' yn cael ei gynnwys gyda'r penderfyniad.

- 5.35 Felly, nid yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith andwyol ar ffyrdd cyfagos ac mae'r bwriad yn gydnaws ag amcanion Polisiâu CH22, CH33 a CH36 y Cynllun Datblygu Unedol.

Yr Amgylchedd Dŵr Lleol a Pherygl Llifogydd

- 5.36 O ran perygl llifogydd, mae'r safle wedi'i leoli'n gyfan gwbl o fewn parth C1, fel y'i diffinnir ym mapiau cyngor datblygu a ddiweddarwyd yn TAN 15: Datblygiad a Pherygl Llifogydd. Mae'r nodyn cyngor yn datgan *"bydd perygl i dir ddioddef llifogydd yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu cais cynllunio. Ar gyfer cynigion a leolir ym mharth C, bydd angen i ddatblygwyr ddangos, er mwyn bodloni'r awdurdod cynllunio, y gellir cyfiawnhau'r datblygiad yn y lleoliad hwnnw (adran 6) a bod y canlyniadau sy'n gysylltiedig â llifogydd yn dderbyniol parthed adran 7 ac atodiad 1."*
- 5.37 Cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd gyda'r cais ac mewn ymateb i'r ymgynghoriad mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau y gellir rheoli canlyniadau llifogydd gan ystyried nad yw'n fwriad gwneud unrhyw newidiadau ffisegol i'r safle ac y bydd y safle'n parhau yn ddefnydd llai bregus, h.y. ni fydd bregusrwydd y defnydd yn cynyddu yn sgil y bwriad.
- 5.38 O ran y posibilrwydd o drwytholch o'r deunyddiau gwastraff a ddaw i'r safle, mae datganiad y cais yn cadarnhau y bydd dau fae, ar gyfer pob un deunydd crai fel y gellir ymarfer cylchdroi caeth. Bydd pob bae yn cael ei wagio'n gyfan gwbl cyn ei ail lenwi ac felly byddai'r amser cadw yn rhy fyr i unrhyw ddirywiad yn y deunyddiau crai.
- 5.39 Ni ddisgwylir y bydd unrhyw ddiferion lleithder o'r mewnbwn crai ond bydd deunydd amsugno'n cael ei gadw ar y safle rhag ofn y bydd mân byllau ar y llawr concriid o ganlyniad i gerbydau danfon yn cyrraedd yn ystod tywydd gwlyb. Fel y nodwyd eisoes, mae gan yr adeilad system atal tân fodern gyda storfa ddŵr, pypiau a phibellau y gellir eu defnyddio i gyflenwi system chwistrellu i atal llwch yn y lleoliad ble bo'i angen.
- 5.40 Nid oes bwriad yn ôl y cais i ddefnyddio systemau atalwyr draenio, yn hytrach defnyddir deunydd wedi'i rwygo a ddaw o'r gweithgaredd prosesu i amsugno unrhyw byllau dŵr sy'n sefyll ar goncriid wedi'i selio, wedyn bydd y deunydd yn cael ei ail ymgorffori yn y broses gynhyrchu. Bydd amsugnedd y deunydd yn cynyddu wedi iddo gael ei rwygo a bydd unrhyw wlybaniaeth rhydd yn cael ei amsugno. O ganlyniad, ni fydd dim trwytholch yn cael ei olchi i'r draeniau neu ei golli o'r adeilad drwy unrhyw ddulliau eraill.
- 5.41 Trwyddedir y safle gan Gyfoeth Naturiol Cymru ac er nad yw'n fwriad dyblygu'r rheoliadau sydd dan eu hawdurdod, fodd bynnag, byddai'n briodol i gynnwys eu rhestr hwy o'r amodau a ffafrir ac amgáu copi o'u llythyr fel 'Nodyn i'r Ymgeisydd' gyda'r penderfyniad er mwyn tynnu sylw'r ymgeisydd at y materion trwyddedu dan

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT	CAERNARFON

eu hawdurdod. Yn yr un modd, gellir cymhwyso hyn i ymateb Dŵr Cymru o ran nad oes yn rhaid i'r cais gynnwys unrhyw newidiadau i'r system garthffosiaeth bresennol neu system waredu dŵr wyneb a bod yr ymgeisydd yn fodlon y dylid cynnwys yr amodau a fwriedir gyda'r caniatâd.

- 5.42 Felly, ystyrir na fyddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr amgylchedd dŵr lleol ac felly mae'n cydymffurfio â Pholisïau B29, B32 a B33 y Cynllun Datblygu Unedol.

Materion Cynladwyedd

- 5.43 Mae'r datblygiad o ran ei natur yn gynaliadwy gan y bydd yn cynyddu faint o wastraff yr ymdrinnir ag o mewn dull cynaliadwy ac i gyrraedd targedau'r Llywodraeth sydd eisoes wedi'i asesu yn yr adroddiad hwn yn 'Egwyddor y Datblygiad'.
- 5.44 Cyflwynwyd asesiad cynllunio gwastraff yn unol ag Atodiad B, TAN 21 (Gwastraff) er mwyn mynd i'r afael â'r angen am y fath gyfleuster ac i ddangos ei fod yn cynnig rheoli gwastraff yn gynaliadwy, gan gymryd i ystyriaeth yr hierarchaeth wastraff.

Yr Economi

- 5.45 Mae Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad Economaidd, yn datgan: wrth wneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol gadw mewn cof bod defnydd busnes traddodiadol, dosbarthiadau B1 – B8 ond yn cyfrif am ran o'r gweithgaredd yn yr economi. Mae'n bwysig bod y system gynllunio yn cydnabod yr agwedd economaidd o bob datblygiad ac y gwneir penderfyniadau cynllunio mewn modd cynaliadwy sy'n cadw cydbwysedd rhwng ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Yn ychwanegol, mae'n datgan: dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i arwain datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad.
- 5.46 Bydd y bwriad yn creu 11 o swyddi llawn amser ac felly mae'n cydymffurfio â pholisïau strategol 15 a 16 y CDU ac felly, mae'n debygol o gael effaith gadarnhaol ar economi'r ardal.

Y gweithlu a ragwelir ar gyfer y safle yw:

- 4 gweithredwyr cyffredinol
- 3 gweithredwyr peiriannau
- 3 staff gwerthiant a chyfrifon
- 1 rheolwr

Ymateb i'r Ymgynghoriad Cyhoeddus

- 5.47 Mae prif bryderon y trydydd partion mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais yn ymwneud yn bennaf â'r angen am y fath gyfleuster ac effaith posib sŵn, llwch, arogleuon, traffig a'r oriau gwaith gan ystyried agosrwydd eiddo preswyl a datblygiad sensitif.
- 5.48 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried y gwrthwynebiadau hyn fel ystyriaethau perthnasol wrth baratoi argymhelliad ar gyfer y cais hwn. Yn ogystal, mae'r ystyriaethau sy'n berthnasol i'r bwriad hwn wedi cael eu hasesu gan gadw mewn cof y polisïau a'r canllawiau cynllunio perthnasol.

6. Casgliadau:

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT	CAERNARFON

- 6.1 Wedi asesu'r holl faterion uchod, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn unol â'r polisïau lleol a chenedlaethol a nodwyd uchod. Rhaid i Wynedd gynyddu'n sylweddol faint o wastraff gaiff ei drin mewn modd cynaliadwy os yw am fodloni targedau'r Llywodraeth a chyfrannu tuag at leihau'r canran o wastraff a dirlenwir. Blaenoriaeth y Cyngor yw gweithredu strategaeth wastraff a bodloni targedau Llywodraeth Cymru a dylid darparu rhwydwaith o safleoedd i ymdrin â chasglu gwastraff er mwyn cyflawni'r dasg. Byddai'r datblygiad hwn yn cyfrannu tuag at ddarparu rhwydwaith o gyfleusterau gwastraff cynaliadwy yn y Sir yn unol â gofynion Polisi C22 y CDU.
- 6.2 Ymddengys mai'r prif faterion sy'n gysylltiedig â'r bwriad hwn yw ardrawiadau posib cludiant, sŵn, dirgryniad, llwch ac arogleuon yn deillio o dderbyn gwastraff ynghyd â thrin ffrwd wastraff benodol wrth weithgynhyrchu tanwydd yn deillio o wastraff. Nid yw'r bwriad yn cynnwys ymdrin a/neu ddioli sgipiau ond yn hytrach bydd yn derbyn mewnbwn gwastraff wedi'i ddioli eisoes o sgipiau a geir yn lleol o orsafoedd MRF ble bydd agregau, metelau a deunydd ailgylchu y gellir eu defnyddio eto wedi eu hadfer yn barod. Yn fyr, mae'r bwriad yn golygu gweithgynhyrchu ffraciwn wedi'i drin o'r ffrwd wastraff gweddilliol i wneud RDF/SRF.
- 6.3 Wrth asesu'r cais hwn, ystyriwyd yn llawn effaith bosib y datblygiad ar fwynderau'r ardal gan ystyried lleoliad y gwaith arfaethedig mewn perthynas ag eiddo cyfagos a'r effaith gronnu gyda gweithgareddau gwastraff eraill yn y cyffiniau agos.
- 6.4 Mae'r manylion a gyflwynwyd yn cadarnhau y bydd yr holl waith ymdrin, derbyn a thrin/prosesu'r gwastraff yn digwydd o fewn yr uned ddiwydiannol sy'n bodoli ac mae'r uned honno wedi'i lleoli ar ystâd ddiwydiannol sy'n cael ei gwasanaethu gan yr holl ofynion isadeiledd angenrheidiol. O ganlyniad, nid ystyrir y bydd y bwriad i newid defnydd yn cael effaith uniongyrchol ar unrhyw rai o'r dynodiadau amgylcheddol cyfagos ac o ran yr effaith ar y dirlun a'r effaith weledol, ni fydd unrhyw newid materol yng ngosodiad y Parc Cenedlaethol na chymeriad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Aberglaslyn.
- 6.5 Mae gan y safle eisoes ganiatâd cynllunio ar gyfer warws a chanolfan ddosbarthu ac ar hyn o bryd nid oes cyfyngiadau wedi'u gosod gan amodau o ran oriau gwaith, amseroedd danfon neu amllder symudiadau HGV yn gysylltiedig â'r defnydd. Gan ystyried y byddai oriau derbyn a danfon y deunyddiau wedi'u cyfyngu i rhwng 07:00 a 19:00, ni fyddai unrhyw effaith andwyol ar ddefnyddwyr y rhwydwaith ffyrdd presennol ac nid oes gwrthwynebiad i'r cais gan yr Uned Trafnidiaeth.
- 6.6 Ni fyddai'r datblygiad yn creu llygredd, ychwanegu at y dŵr wyneb nac yn peri llifogydd ac nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiadau i'r cais yn amodol ar yr amodau cynllunio.
- 6.7 O ran yr ardrawiad posib ar yr ardal gyfagos, mae datblygiadau diwydiannol eisoes yn bodoli neu maent wedi derbyn caniatâd cynllunio yn yr ardal ac ni ragwelir y byddai effaith andwyol sylweddol ar y mwynderau a phreifatrwydd y preswylwyr cyfagos o ganlyniad i'r datblygiad gan fod mesurau lliniaru wedi'u cytuno drwy amodau cynllunio i reoli sŵn, llwch, arogleuon ac oriau gwaith.
- 6.8 Mae'r bwriad wedi'i leoli ar dir sydd wedi'i glustnodi ar gyfer cyflogaeth dan bolisi D2 y CDU ond mae'n cydymffurfio hefyd â pholisi C3, sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled â bod y safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE REPORT	CAERNARFON

Bydd y bwriad yn rhoi cyflogaeth ac yn gwneud defnydd da o uned ddiwydiannol sylweddol sydd ag offer da ac sydd wedi bod yn wag ers sawl blwyddyn.

7. **Argymhelliad:**

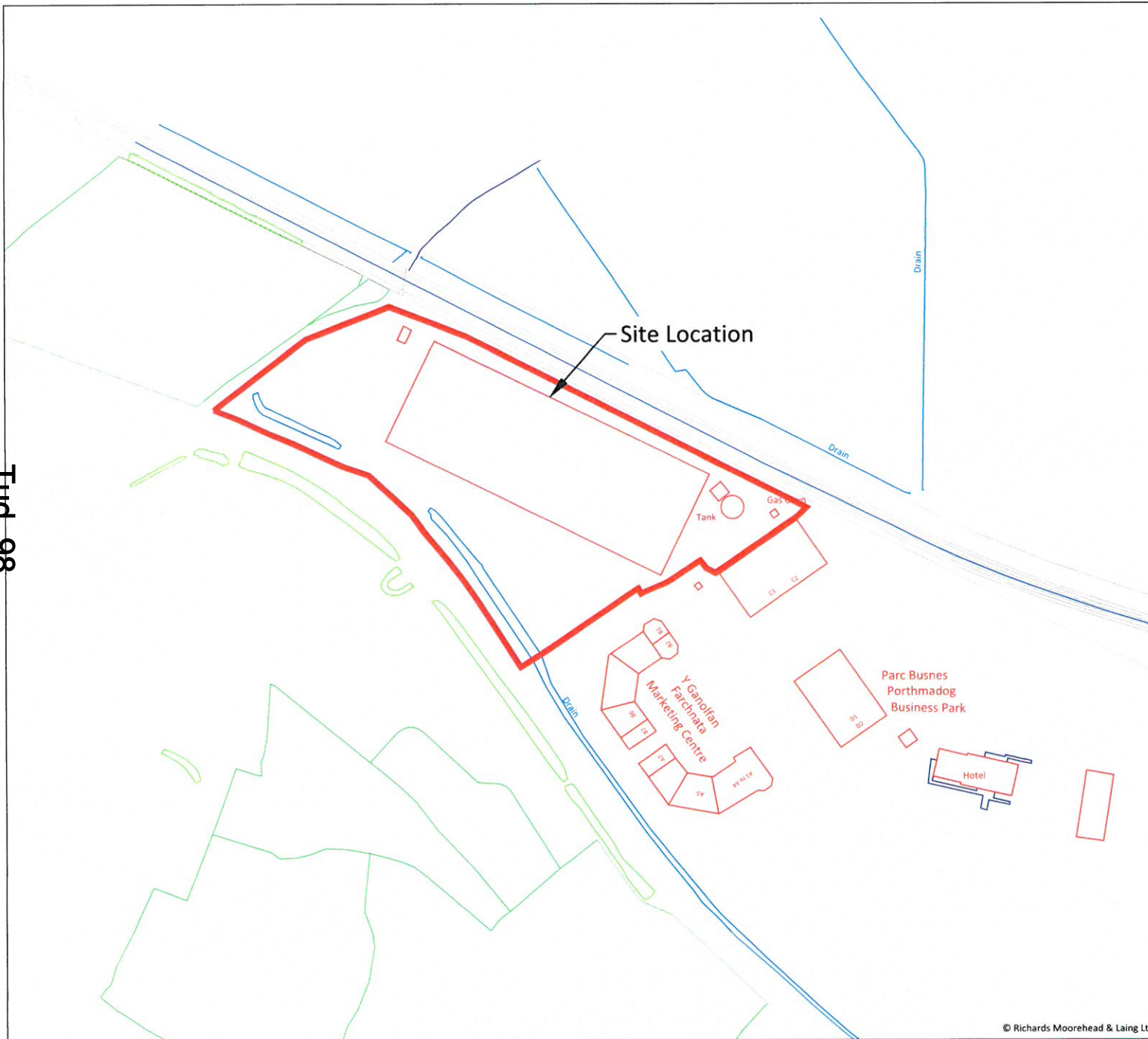
7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio gymeradwyo'r cais yn ddibynnol ar ddiwedd y cyfnod ymgynghori a'r amodau a ganlyn: -

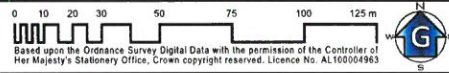
- Cynllun monitro a rheoli sŵn a llwch,
- Manylion pellach ynglŷn â'r mesurau i gadw'r adeilad dan bwysau negyddol,
- Dim cadw llwythi stoc o ddeunydd gwastraff na chynnyrch terfynol i'w storio y tu allan i'r adeilad,
- Darparu offer golchi olwynion neu fesurau eraill i wneud arwynebau y tu allan i'r adeilad yn llaith er mwyn rhwystro llwch rhag cael ei gludo i ffwrdd,
- Amodau sŵn,
- Oriau Gwaith 07:30 – 17:30. Oriau derbyn a danfon deunyddiau rhwng 07:00 – 19:00,
- Manylion pellach ynglŷn â'r offer atal llwch a'r porthiant dŵr arfaethedig,
- Y systemau sbrinler i'w cadw fel mesur atal tân,
- Cyfyngu'r cyfanswm tunelli o ddefnydd crai a chynnyrch terfynol gaiff eu storio o fewn yr adeilad ar unrhyw adeg,
- Cyflwyno asesiad risg Legionela cyn cychwyn gweithredu,
- Ddim i lygru'r cyrsiau dŵr pan fo'r safle'n weithredol,
- Nodyn i'r ymgeisydd ynglŷn â gofynion statudol CNC, Dŵr Cymru a *Nework Rail*.

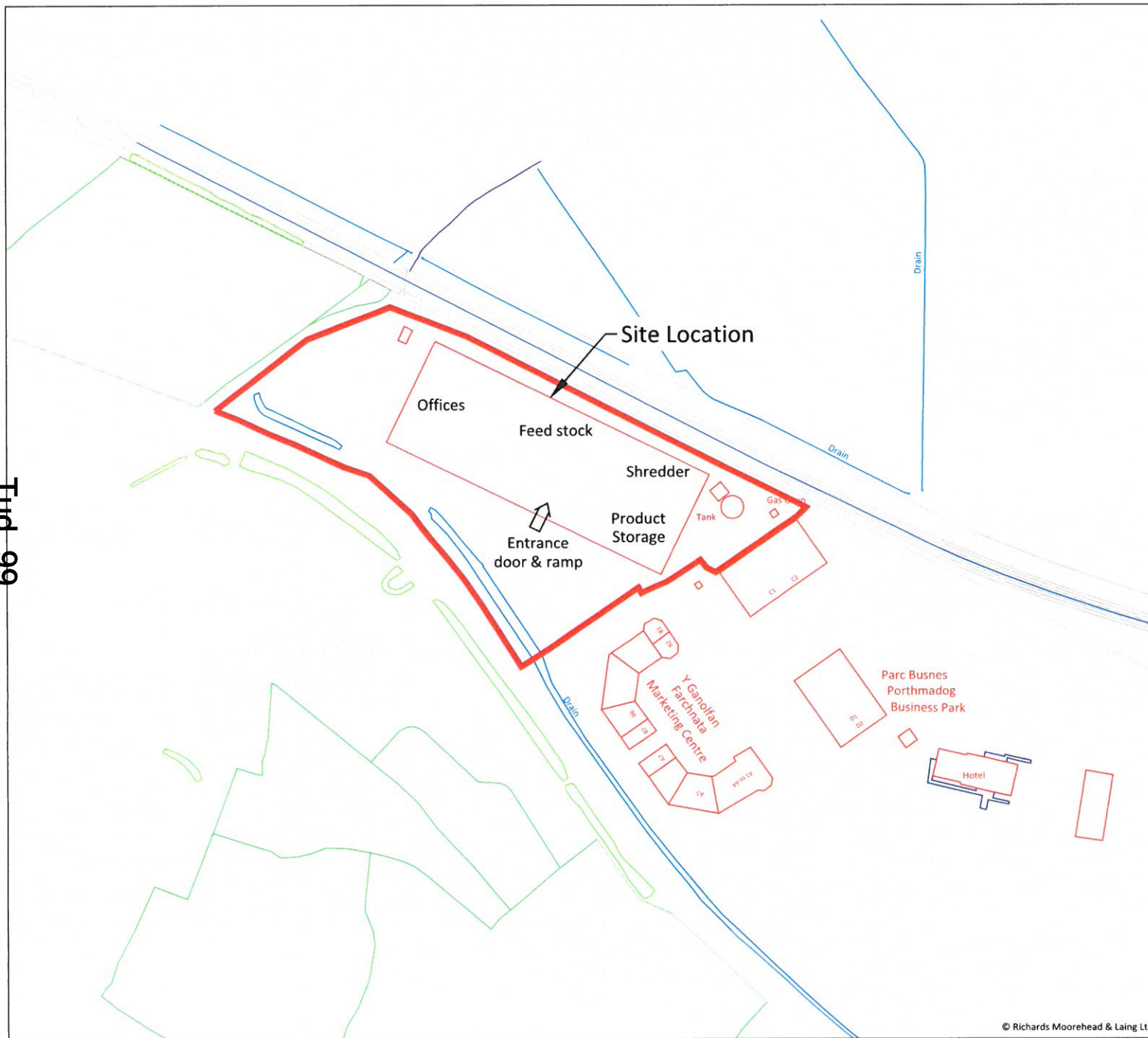


Y safle/The site

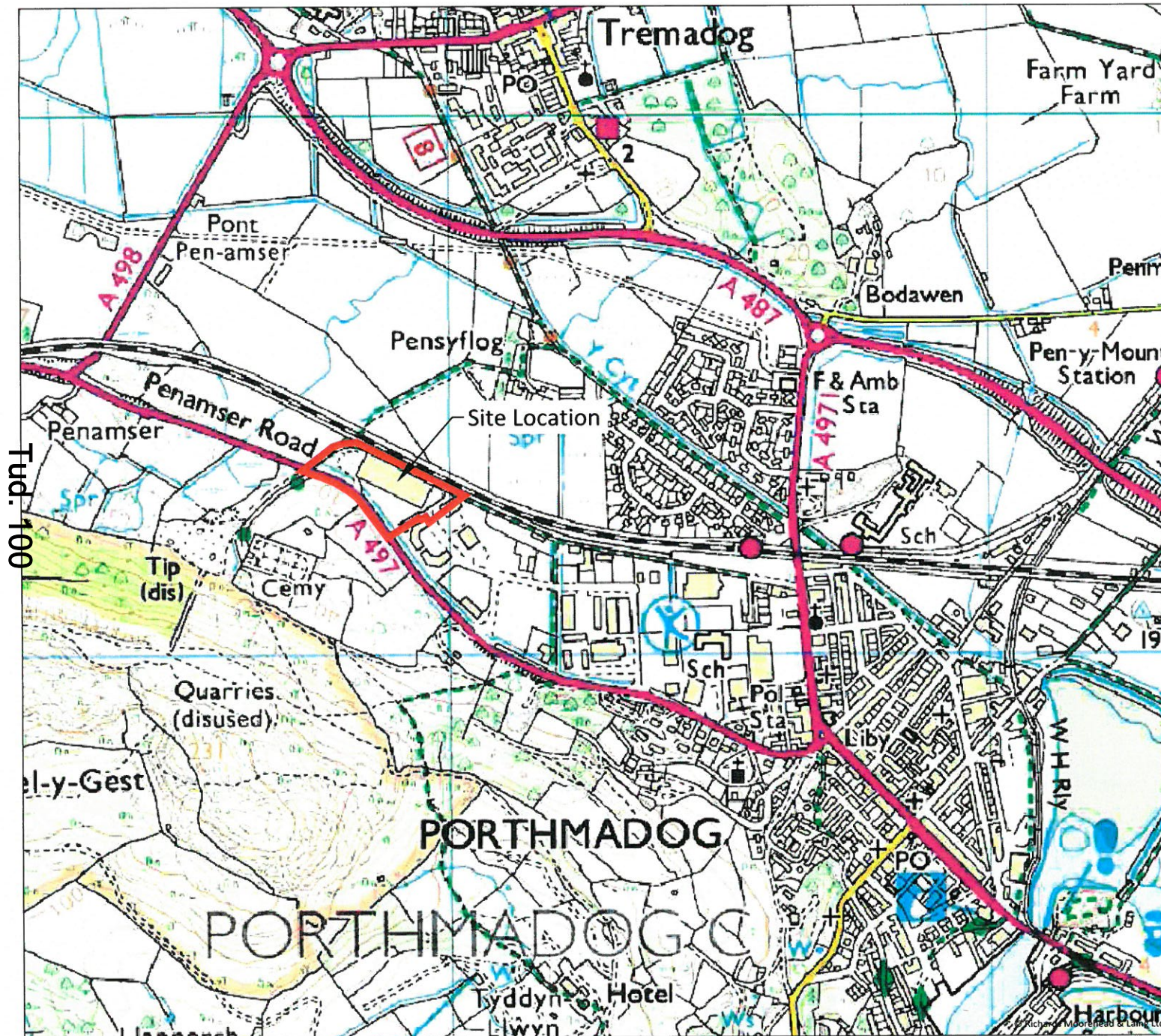
Tud. 97



Enw project / Project name: GELERT HOUSE Penamser Road, Porthmadog		
Teitl lluniad / Drawing title: Site Boundary plan		
Maybrook Investments Ltd.		
 0 10 20 30 50 75 100 125 m Based upon the Ordnance Survey Digital Data with the permission of the Controller of Her Majesty's Stationery Office. Crown copyright reserved. Licence No. AL100004963		
Graddfa / Scale (A3): 1:2,500 @ A4	Dyddiad / Date: Feb 2014	Batunwyd gan: Drawn by: RSLJ
Rhif lluniad / Drawing number: 3017 / 02		Gweriwyd gan: Checked by: SMB
Darparwyd gan / Prepared by:		Gweriad: Revision: 01
RICHARDS MOOREHEAD & LAING LTD  55 Stryd Y Ffynnon, Rhuthun, Sir Ddinbych, LL15 1AF. 55 Well Street, Ruthin, Denbighshire, LL15 1AF, UK. Rhif Ffôn/Fel: +44 (0)1824 704366, Ffacs/Fax: +44 (0)1824 705450, e-bost/e-mail: rml@rmiconsult.com, Gwefan/Website: www.rmiconsult.com		



Enw project / Project name: GELERT HOUSE Penamser Road, Porthmadog		
Teitl luniad / Drawing title: Layout of Proposed Operations		
Maybrook Investments Ltd.		
Based upon the Ordnance Survey Digital Data with the permission of the Controller of Her Majesty's Stationary Office. Crown copyright reserved. Licence No. AL10004963		
Graddfa / Scale (A3): 1:2,500 @ A4	Dyddiad / Date: Feb 2014	Darlunwyd gan / Drawn by: RSLJ
Rhif luniad / Drawing number: 3017 / 03		Gwneirwyd gan / Checked by: SMB
Darlunwyd gan / Prepared by:		Cerbyd / Revision: 01
RICHARDS MOOREHEAD & LAING LTD 55 Stryd Y Ffynnon, Rhuthun, Sir Ddinbych, LL15 1AF. 55 Well Street, Ruthin, Denbighshire, LL15 1AF, UK. Rhif ffon/Tel: +44 (0)1824 704366, Ffacs/Fax: +44 (0)1824 705456. e-bost/e-mail: rml@rmconsult.com, Gwefan/Website: www.rmconsult.com		



Enw project / Project name:

GELERT HOUSE
Penamser Road, Porthmadog

Teitl lluniad / Drawing title:

Site Location plan

Maybrook
Investments Ltd.

00.10.50.751.01.25 km

Based upon the Ordnance Survey Digital Data with the permission of the Controller of Her Majesty's Stationary Office. Crown copyright reserved. Licence No. AL100004963

Graddfa / Scale (A3):
1:25,000 @ A4

Dyddiad / Date:
Feb 2014

Darlunwyd gan / Drawn by:
RSL

Rhif lluniad / Drawing number:
3017 / 01

Gwneirwyd gan / Checked by:
SMB

Cymeriadau / Revision:
0

Darparwyd gan / Prepared by:

RICHARDS
MOOREHEAD & LAING LTD

55 Stryd Y Ffynnon, Rhuthun, Sir Ddinbych, LL15 1AF.
55 Well Street, Ruthin, Denbighshire, LL15 1AF, UK.

Rhif Ffôn/Tel: +44 (0)1824 704366, Ffôn/Fax: +44 (0)1824 705450.
e-bost/e-mail: rml@rmlconsult.com, Gwefan/Website: www.rmlconsult.com

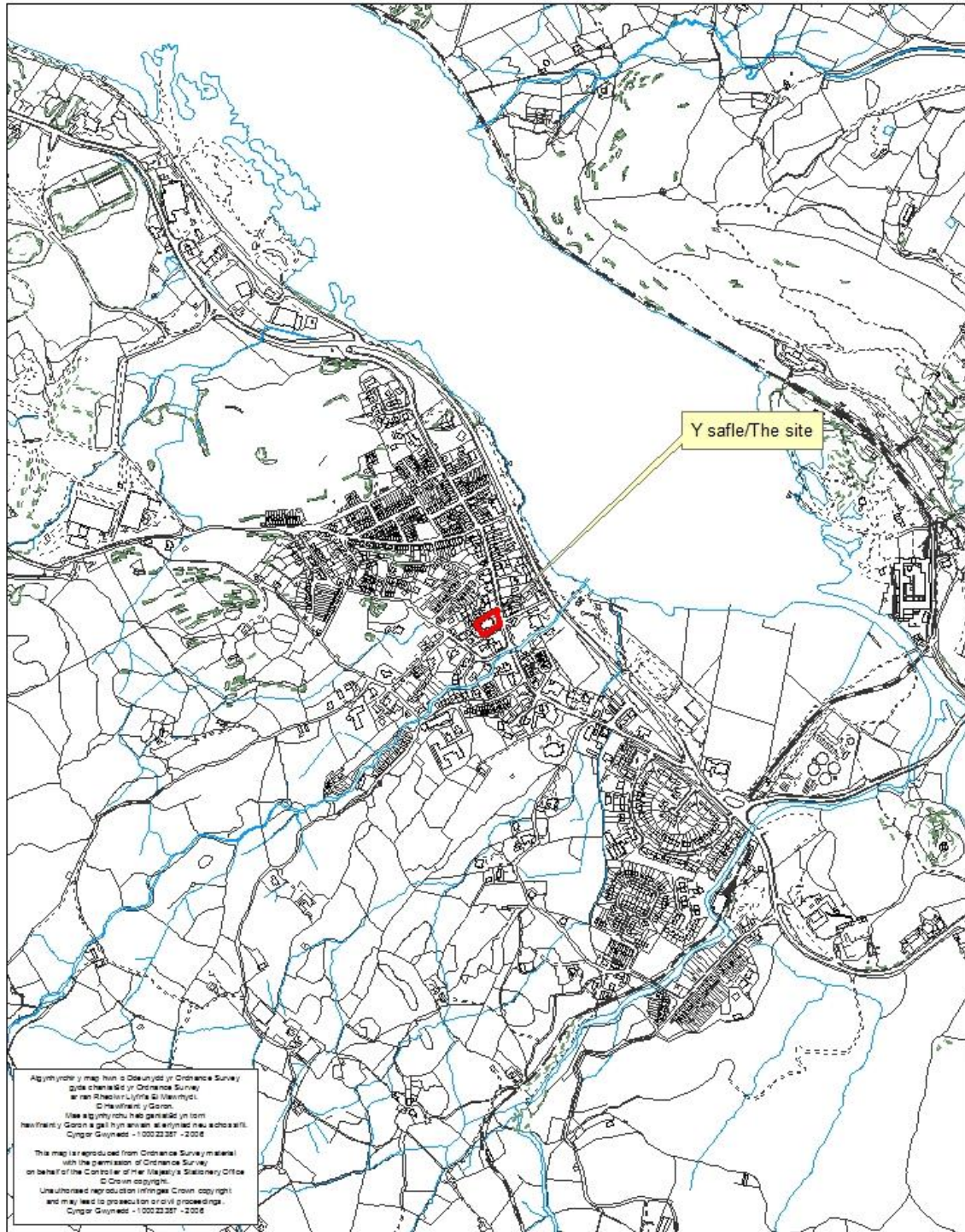
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: 5



Rhif y Cais / Application Number : C15-0119-15-HY

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C15/0119/15/HY
Dyddiad Cofrestru: 12/02/2015
Math y Cais: Hysbysebion
Cymuned: Llanberis
Ward: Llanberis

Bwriad: GOSOD ARWYDDION NEWYDD GAN GYNNWYS ARWYDDION WEDI EU GOLEUO
Lleoliad: SIOP SPAR, STRYD FAWR, LLANBERIS, CAERNARFON, GWYNEDD, LL554HA

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU.

1. Disgrifiad:

1.1 Cais arddangos hysbysebion yw hwn sy'n cynnwys amryw arwyddion wedi eu goleuo ar edrychiad blaen Siop Spar ac un wrth y manau parcio ar Stryd Fawr, Llanberis. Mae'r bwriad yn cynnwys yr elfennau canlynol:-

- 2 arwydd ffascia wedi eu goleuo'n fewnol uwchben y prif ddrws i'r siop.
- 2 hysbysfwrdd heb eu goleuo ochr dde i'r brif ddrws.
- 3 darlun graffig oddi fewn i fframiau'r ffenestri blaen gan gynnwys bwydydd amrywiol a thirlun o Lyn Padarn ynghyd a graffig ysgrifen oddi fewn i ffrâm y bedwaredd ffenestr.
- Disodli'r arwydd sy'n sefyll ar ben ei hun ar du blaen y safle gydag arwydd newydd (sy'n parhau i'w gael ei oleuo'n fewnol). Bydd yr arwydd yma ychydig yn fwy mewn arwynebedd i'r arwydd sydd yno'n bresennol gyda'r arwydd newydd yn mesur 1.15m o led a 2.5m o hyd o'i gymharu â'r arwydd presennol sy'n mesur 1.1m o led a 1.96m o hyd.

1.2 Yn bresennol ceir arwydd ffascia wedi ei oleuo uwchben y prif ddrws, 4 darlun graffig oddi fewn fframiau'r ffenestri blaen a lluniau bwydydd amrywiol arnynt, 2 fwrdd hysbysebu naill a'i bob ochr i'r drws blaen ac arwydd yn sefyll ar ben ei hun o flaen y siop a chyferbyn y ffordd gyfochrog.

1.3 Cyflwynir y cais diweddaraf hwn ar sail bod defnyddiwr ychwanegol yn cael ei sefydlu oddi fewn i'r siop sydd angen hysbysebu drwy osod arwyddion yn allanol. Yn dilyn pryderon y Cyngor Cymuned a'r gwrthwynebwyr ac yn dilyn ymweliad safle gan y Swyddog Cynllunio cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig sy'n golygu :-

- Mai dim ond rhan o'r arwydd sy'n sefyll ar ben ei hun sy'n cael ei oleuo erbyn hyn yn hytrach na'r arwydd yn ei gyfanrwydd fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol.
- Lleihad yn hyd yr arwyddion ffascia uwchben y prif ddrws o 4.1m i 3.1m gyda'r llythrennau yn unig i'w goleuo.
- Arwyddion wedi eu haddasu i fod yn ddwyieithog.

1.4 Bydd gwneuthuriad yr arwyddion bwriedig yn adlewyrchu gwneuthuriad yr arwyddion presennol, sef, paneli alwminiwm wedi eu paentio, deunydd acrylig a phapur finyl ac yn cynnwys lliw coch, melyn, gwyrdd, gwyn a du. Bydd lefelau cryfder yr arwyddion yn amrywio o 600 candela (arwydd sydd yn sefyll ar ben ei hun) i 800 candela (arwyddion ffascia uwchben y prif ddrws i'r siop) ac mae'r lefelau yma yn lefelau sy'n cael eu mabwysiadu ar gyfer arwyddion cyffelyb yn genedlaethol. Mae'r lefelau hyn yn ddigon at ddibenion hysbysebu ond hefyd yn sicrhau na fydd y lefelau yn amharu'n andwyol ar ddiogelwch ffyrdd a mwynderau preswyl.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B23 - MWYNDERAU

Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol

POLISI CH21 - ARWYDDION

Caniateir cynigion am arwyddion os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sydd yn ymwneud a materion gweledol, diwylliannol, ieithyddol, mwynderol a diogelwch y ffyrdd.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol 7 Rheoli Hysbysebion Awyr Agored (1996).

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2014).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C03A/0435/15/HY - 2 arwydd wedi eu goleuo wedi ei ganiatáu yn Medi, 2003.

3.2 Cais rhif C06A/0069/15/HY - arwydd wedi ei oleuo wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2006.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu ar sail:-

- Buasai gosod nifer helaeth o arwyddion yn effeithio ar gymeriad yr adeilad.
- Nid oes angen gymaint o arwyddion i'r hyn a fwriedir yn y cais hwn gan fod yr adeilad mewn man gweladwy yn y stryd.
- Awgrymu cael arwydd llai uwchben y drws blaen i'r siop. Awgrymu hefyd cadw arwyddion bob ochr i'r drws i faint y rhai presennol er mwyn cael cymesuredd rhwng yr arwyddion sydd ar du blaen y siop.
- Gwrthwynebu goleuo'r arwydd newydd ar du blaen yr eiddo a'i fod rhy fawr – ddim yn ddwyieithog.
- Gwrthwynebu i'r arwyddion uwchben y ffenestri a chadw at y goleuadau sydd yno'n bresennol.
- Onid gwell byddai cael llun ar y 4ydd ffenestr yn hytrach na llythrennau ?

Uned Drafnidiaeth:

Dim argymhelliad gan y tybir na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Dim ymateb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- Llygredd golau yn effeithio ar fwynderau preswyl trigolion anheddau a gwestai cyfagos.
- Buasai caniatáu'r arwyddion yn cael ad-drawiad negyddol ar gymeriad y strydweidd.
- Gwaith eisoes wedi dechrau ar osod yr arwyddion newydd i fyny.
- Mae'r arwydd ar y llecyn gwyrdd o flaen y safle yn cael ei gynnal a chadw gan wirfoddolwyr ac nid ydynt yn ymwybodol o gyflwyniad y cais hwn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
- Ceisiadau yn y gorffennol am arwyddion wedi eu goleuo wedi eu gwrthod.
- Dim gwrthwynebiad i'r arwyddion pe na fyddent wedi cael eu goleuo.

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

- Mae'n bosibl o oleuo'r siop ymhellach bydd hyn yn denu llanciau ifanc i'r safle (fal ag yn y gorffennol) ar draul mwynderau trigolion lleol ac ymwelwyr sy'n aros yn y gwestai cyfagos.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o osod arwyddion a hysbysebion wedi ei selio ym Mholisi CH21 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) sy'n datgan y caniateir y fath geisiadau os na fyddent yn achosi niwed arwyddocaol i'r drefwedd, na fyddent yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad diwylliannol ac ieithyddol yr ardal, na fyddent yn cael effaith annerbyniol ar ddiogelwch ffyrdd ac na fyddent yn arwain at ormodedd o arwyddion ar yr un safle. Dywed Polisi B23 y gwrthodir cynigion os ydynt yn amharu'n andwyol ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Mae Polisi CH33 yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn amharu'n andwyol ar ddiogelwch ffyrdd a strydoedd. Mae'r ddogfen NCT 7 Rheoli Hysbysebion awyr Agored yn datgan dim ond er budd amwynder a diogelwch y cyhoedd (effaith ar ddefnydd a gweithrediad diogel unrhyw fath o draffig neu drafnidiaeth) y gellir rheoli arddangos hysbysebion awyr agored. Gan ystyried cynnwys yr asesiad yma yn ei gyfanrwydd credir fod y bwriad, fel y'i diwygiwyd, yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.2 Mae safle'r eiddo wedi ei leoli mewn man amlwg yn y strydweidd er bod blaen yr adeilad ei hun wedi ei osod yn ôl o'r ffordd sirol gyfagos (y Stryd Fawr). O ystyried bodolaeth yr amrywiol arwyddion sydd eisoes yn bodoli ar edrychiad blaen yr adeilad ynghyd â'r arwydd sydd wedi ei leoli ar ben ei hun o flaen y safle, ni chredir y byddai arwyddion newydd yn achosi difrod arwyddocaol na sylweddol i fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydweidd oherwydd eu lleoliad, dyluniad a chryfder golau. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B23 a CH21 o GDUG.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Er bod y safle wedi ei leoli mewn ardal fasnachol mae anheddau preswyl ynghyd a gwestai wedi eu lleoli gerllaw'r safle. Lleolir fflatiau preswyl ar y lloriau uwchben y siop (ond ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan ddeiliaid y fflatiau), lleolir anheddau preswyl, siop/caffi a gwestai 12-13m i'r gogledd o'r safle ac yr ochr arall i'r Stryd Fawr, ceir gwesty ac annedd breswyl oddeutu 27m - 32m i'r dwyrain, lleolir stad fechan o dai 19m - 41m i'r de (y tu cefn i'r siop) a cheir anheddau preswyl a gwestai 6m i'r gorllewin.
- 5.4 Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliaid eiddo cyfagos gyda'r prif wrthwynebiadau yn ymwneud â llygredd golau, effaith ar fwynderau gweledol a gormodedd o arwyddion ar un safle. Ymatebir i'r pryderon yma fel â ganlyn:-
- Llygredd golau - ni fydd yr arwyddion newydd yn golygu cynnydd yng nghryfder y golau sy'n goleuo'r arwyddion presennol. Mae'r arwyddion ffascia uwchben y prif ddrws gyda'r cryfder mwyaf o 800 candela ond, er hyn, bydd yr arwyddion ffascia wedi eu gosod yn wastad yn erbyn blaen yr adeilad ac o ganlyniad i'r gosodiad hyn credir bydd unrhyw dresbas golau i mewn i ystafelloedd yr anheddau/gwestai agosaf yn lleihau unrhyw ad-drawiad llygredd golau arwyddocaol ar fwynderau preswyl. Dylid nodi hefyd bod polion golau stryd wedi eu lleoli ar gerbydlon gogleddol y Stryd Fawr sydd ynddynt eu hunain yn lledaenu golau ar hyd y ffordd ac i gyfeiriad yr anheddau/gwestai. Bydd cryfder lefel golau'r arwydd sy'n sefyll ar ben ei hun yn nhu blaen y safle yn aros ar lefel 600 candela ac er bydd arwynebedd yr arwydd ei hun ychydig yn fwy na'r arwydd presennol credir na fydd y gwahaniaeth hwn mewn maint yn creu cynnydd sylweddol mewn tresbas golau i mewn i unrhyw eiddo cyfagos i'r fath raddau fel ei fod yn annerbyniol ac nad oes dewis ond gwrthod y cais.
 - Mwynderau gweledol - fel y cyfeiriwyd ato eisoes yn yr asesiad hwn mae'r egwyddor o hysbysebu'r siop gydag amrywiaeth o arwyddion wedi ei dderbyn ers rhai blynyddoedd erbyn hyn a chredir nad yw ychwanegu at y nifer presennol o arwyddion ynghyd ac ymestyn/diwygio eu maint a'u dyluniad yn unol â'r cynlluniau diwygiedig yn mynd i gael ad-drawiad sylweddol ac arwyddocaol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydwedd. Rhaid edrych ar gyd-destun gosodiad a lleoliad y siop sydd wedi ei leoli mewn ardal o ddefnydd cymysg ond sydd hefyd gydag elfen helaeth o ddefnydd masnachol ynddo gydag arwyddion a hysbysebion amrywiol i'w gweld.
 - Gormodedd o arwyddion - gan ystyried maint arwynebedd blaen yr adeilad (sydd o raddfa weddol swmpus) a'r ffaith ei fod wedi ei leoli rhywfaint yn ôl o'r Stryd Fawr ac mai dim ond un arwydd ychwanegol gofynnir amdano (yr arwydd uwchben y prif ddrws i'r siop) credir na fydd y bwriad diwygiedig, pe'i ganiateir yn creu gormodedd o arwyddion yn nhu blaen y safle.
- 5.5 Er mwyn lleihau unrhyw effaith ar fwynderau preswyl a mwynderau gweledol gellir cynnwys amodau, pe caniateir y cais, parthed lefel goleuo ac amser goleuo'r arwyddion. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad, fel y'i diwygiwyd, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B23 a CH21 o GDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.6 Fel y cyfeiriwyd ato uchod nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth dim pryderon ar sail diogelwch ffyrdd. Rhaid cofio bod arwyddion wedi eu goleuo yn bodoli eisoes ar wyneb blaen yr adeilad a'r tu allan ynghyd a'r ffaith fod y safle wedi ei leoli gyferbyn a stryd brysur sy'n gymysgedd o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

ddefnyddiau masnachol eraill sydd ag arwyddion amrywiol yn eu hysbysu. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad diweddaraf hwn yn cydymffurfio a gofynion Polisi CH21 a CH33 o GDUG.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.7 Fel y cyfeirir ato uchod mae ceisiadau blaenorol wedi eu caniatáu ar gyfer amrywiaeth o arwyddion a hysbysebion ar y safle yma ac, felly, mae'r egwyddor o gael arwyddion/hysbysebion eisoes wedi ei dderbyn arno.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.8 Credir fod y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd o ganlyniad i dderbyn y cais diweddaraf hwn wedi cael ystyriaeth lawn yn yr asesiad uchod ac nad oes unrhyw fater yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi a chyngor cynllunio perthnasol a nodir.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried cynnwys yr asesiad uchod credir fod y bwriad, fel y'i diwygiwyd, yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisïau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol fel y nodir yn yr asesiad ei hun.

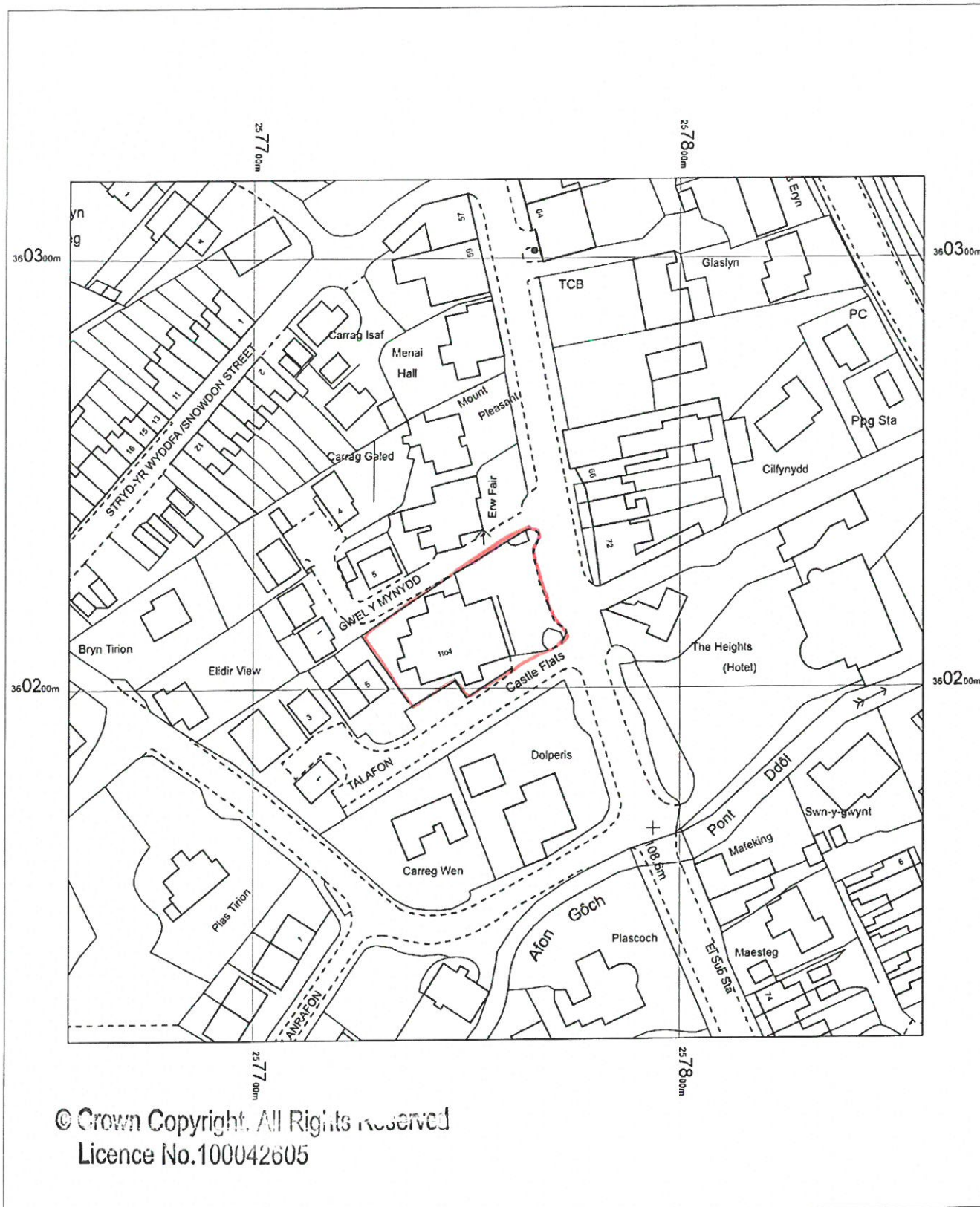
7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu - amod :-

1. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
2. Cyfyngiadau ar lefel goleuo'r arwyddion.
3. Goleuo'r arwyddion rhwng 7:00 – 23:00 Llun i Sul (sydd yn cyd-fynd ac oriau agor y siop).

**Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.**





Spar
High Street
Llanberis
LL55 4HA

OS MasterMap 1250/2500/10000 scale
03 February 2015, ID: MDP-00397736
www.malcolmhughes.co.uk
1:1250 scale print at A4, Centre: 257757 E, 360218 N
©Crown Copyright Ordnance Survey, Licence no.
100019980

Mapping
sourced from
Ordnance Survey

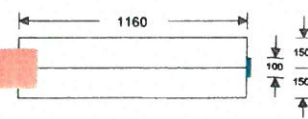
MALCOLM HUGHES
LAND SURVEYORS
Chartered Land Surveyors

Tel: 0161 926 0650

PLAN VIEW

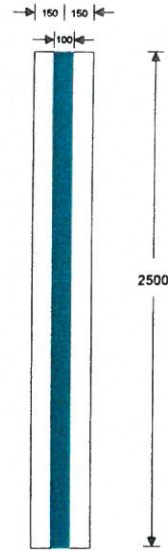
1:25 @ A3

Existing post



SIDE PROFILE

1:25 @ A3

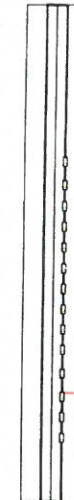
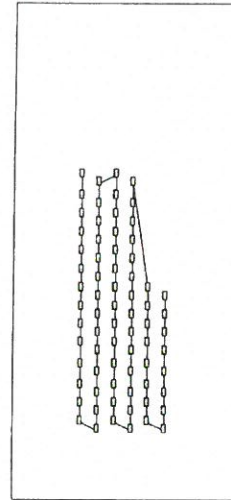


Proposed area to light shown in black



Method of illumination

Arrangement of LED modules shown is for illustrative purposes only, exact module placement may vary during manufacture



Translucent Opal Acrylic panels c/w translucent vinyl graphics where required, mounted behind face of outer panel, fret cut to into shape of logo's

White energy efficient LED modules mounted within framework

Customer Blakemore Design & Shopfitting Ltd.
Contact Jordan Lawrence
Site Location High street
Llanberis
Caernarfon,
LL55 4SU

Job no. 23432
File no. 9P
Dwg by KJ
Scale 1:25 @ A3
Date 27th January 2015

3- Aluminium Gantry Panels

2no. Panels double sided

Design same on both sides.

To replace existing using existing post and internal sub-frame

1160 x 2500mm
Depth of 300mm

Fabricated aluminium panels
powder coated white (satin) RAL9003

Fret cut:-
Spar logo - Retail location

Backed in opal acrylic with translucent vinyl applied.
Internally illuminated by LEDs

Green vinyl graphics applied 'There for you'

Costa, Subway, Post Office vinyls face applied,
non-illuminated.

2500mm powder coated RAL 6029 Green box section
25x100mm aluminium box section with capped ends
Fixed to side return.

3a- Renew internal illumination with LED

REV	ITEM	DESCRIPTION	DATE
1	[X]	[Costs added to post sign]	[17/02/15]



Signed

brand

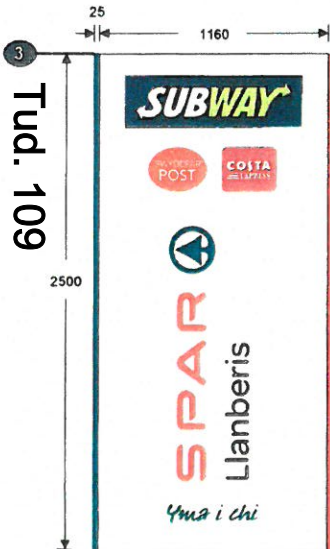
All designs and specifications are copyright of
Brand Consortium Ltd.

All rights reserved. Reproduction of these images
in whole or in part without the written consent
of Brand Consortium Ltd is strictly prohibited. Any
breaches may result in legal action.

Telephone
0845 2000 766

Online
www.brandconsortia.com

Brand Consortium Ltd - Duchess Street Industrial Estate
Shaw - OL2 7UT



Fabricated aluminium gantry panels
to replace existing with fret cut logos
& internal illumination replaced with LED.

Using existing post and internal frame.
Double sided. Design same on both sides.

Green 25x100mm box section trim

All illuminated areas kept away from
edge for lighting purposes.

To be fret cut & illuminated by LED
Spar Logo
Retailer name

Vinyl applied to face:

'There for you'
'Yma i chi'
Subway Logo
Post Office Logo
Costa Logo

Proposed -Visual purposes only



Existing
Signage

EXISTING PANELS
TO BE REMOVED

RENEW WITH
INTERNAL
LED ILLUMINATION

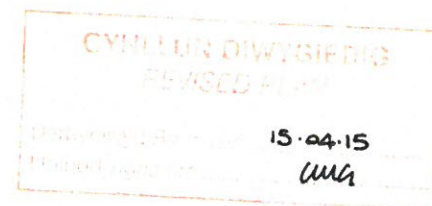
Existing post
to remain.

New panels to clad
over existing frame.

Existing - Visual purposes only
scale 1:100 @ A3



Proposed - Visual purposes only
scale 1:100 @ A3



Customer **Blakemore Design & Shopfitting Ltd.**
Contact **Jordan Lawrence**
Site Location **High street**
Llanberis
Caernarfon,
LL55 4SU

Job no. **23432**
File no. **8P**
Dwg by **KJ**
Scale **1:100 @ A3**
Date **27th January 2015**



Signed

 **brand**

All designs and specifications are copyright of
Brand Consortia Ltd

All rights reserved. Reproduction of these images
in whole or in part without the written consent
of Brand Consortia Ltd is strictly prohibited. Any
breaches may result in legal action.

 Telephone
0845 2000 768

 Online
www.brandconsortia.com

 Brand Consortia Ltd - Duchess Street Industrial Estate
Shaw - OL2 7UT

WINDOW BAY 1
SPAR



WINDOW BAY 2
SPAR



WINDOW BAY 3
SPAR



WINDOW BAY 4
SUBWAY

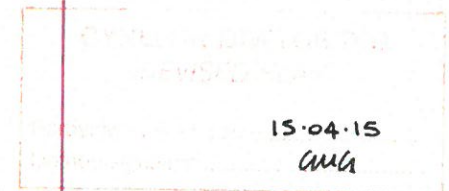


Externally applied window graphics.
4 window bays in total

Customer Blakemore Design & Shopfitting Ltd.
Contact Jordan Lawrence
Site Location High street
Llanberis
Caernarfon,
LL55 4SU

Job no. 23432
File no. 8P
Dwg by KJ
Scale 1:25 @ A3
Date 27th January 2015

4- WINDOW GRAPHICS to 4no. Window Bays
Printed onto block out vinyl with gloss overlaminate.
Applied externally to windows.



Proposed - Visual purposes only



Existing Signage



WINDOW BAY 1
SPAR

WINDOW BAY 2
SPAR

WINDOW BAY 3
SPAR

WINDOW BAY 4
SUBWAY



REV	ITEM	DESCRIPTION	DATE
1	[4]	[Costa added to far right window graphic] [Subway removed from bottom windows]	[17/02/16]

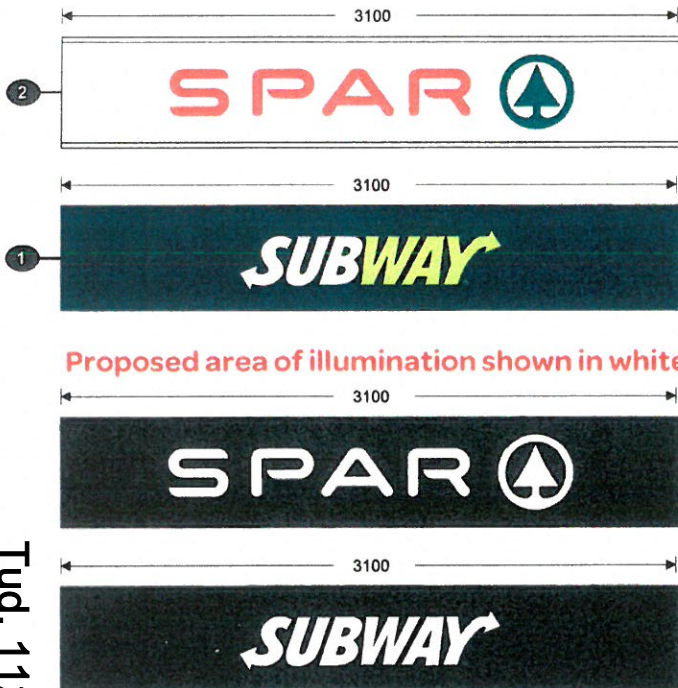
Signed:

 brand

All designs and specifications are copyright of
Brand Consortia Ltd

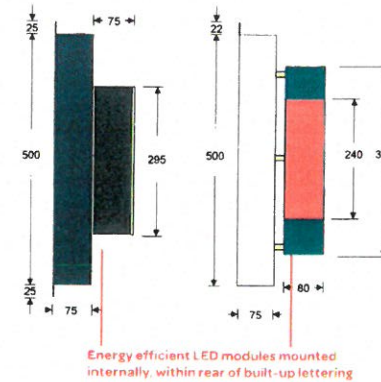
All rights reserved. Reproduction of these images
in whole or in part without the written consent
of Brand Consortia Ltd is strictly prohibited. Any
breaches may result in legal action

- Telephone
0845 2000 768
- Online
www.brandconsortia.com
- Brand Consortia Ltd - Duchess Street Industrial Estate
Shaw - OL2 7UT



Spar Fascia with built up text
4100mm x 550mm o/a
inc. 25mm upstand & downstand
Height of Tree: 375mm

Subway Fascia with built up text
4100 x 525mm o/a
inc. 22mm upstand
Height of logo overall: 295mm
Height of 'B' = 240mm
(same height of 'S' in 'Spar')



Customer **Blakemore Design & Shopfitting Ltd.**
Contact **Jordan Lawrence**
Site Location **High street**
Llanberis
Caernarfon,
LL55 4SU

Job no **23432**
File no. **BP**
Dwg by **KJ**
Scale **1:25 @ A3**
Date **27th January 2015**

- 1- **SUBWAY FASCIA: 3100 x 625 x 75 mm**
Inc. 22mm upstand
170mm depth overall
Fabricated aluminium panels
powder coated green (RAL 6005)
Built up acrylic 'SUBWAY' text (295mm overall height)
'SUB' opal acrylic faces
'WAY' yellow acrylic faces pms 109
75mm deep black acrylic returns
10mm internal foamex backtrays
illuminated by internally mounted white led's
Fascia requires 6no. fixing brackets
& full backtray
- 2- **SPAR FASCIA: 3100 x 550 x 75mm**
Inc. 25mm upstand & Downstand
155mm depth overall
Fabricated aluminium panels
powder coated white (selin) RAL9003
Built up internally illuminated lettering
fixed stand off locators and lit via LED's.

Descaled stainless steel letters c/w acrylic faces
80mm deep returns painted gloss red/green
internally illuminated via red/green led's
Height of Tree = 375mm
Fascia requires full backtray
uPVC white underdraw and sides

Tud. 112

Proposed - Visual purposes only



15.04.15
cmh

REV	ITEM	DESCRIPTION	DATE
1	[1]	[Subway logo made smaller] [Cap height of 'B' in 'Subway' same height as 'B' in 'Spar']	[17/02/15]



Signed

→ brand

All designs and specifications are copyright of
Brand Consortium Ltd

All rights reserved. Reproduction of these images
in whole or in part without the written consent
of Brand Consortium Ltd is strictly prohibited. Any
breaches may result in legal action.

Telephone
0645 2000 768

Online
www.brandconsortia.com

Brand Consortium Ltd - Duchess Street Industrial Estate
Shrew - OL2 7UT

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
REPORT - SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE	CAERNARFON

Rhif: 6

ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO CYFEIRIO I GYFNOD CNOI CIL

**DYDDIAD PWYLLGOR
CYNLLUNIO:**

15 Mehefin 2015

**DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y
CAIS:**

Cais Rhif C15/0162/33/LL – Cais rhannol ôl-weithredol ar gyfer codi adeilad a'i ddefnyddio fel modurdy masnachol, newid defnydd adeilad a ganiatawyd ac a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel modurdy masnachol yn Gallt y Beren i ddefnydd amaethyddol, ynghyd a gwelliannau bwriedig i'r fynedfa gerbydol i'r B4415 o Hendre Wen – Gallt y Beren, Rhydyclafdy, Pwllheli, LL53 7YP

ADRODDIAD GAN:

Uwch Reolwr, Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylchedd

ARGYMHELLIAD:

Derbyn yr argymhelliad sef gwrthod y cais

1. PWRPAS

- 1.1 Adroddwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 27 Ebrill 2015 a bwriad y Pwyllgor oedd caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion. Y rhesymau a roddwyd gan y Pwyllgor dros gefnogi'r cais oedd oherwydd eu bod yn ystyried bod y datblygiad yn cydymffurfio a polisi D7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gweithdai Gwledig neu Unedau Diwydiannol/Busnes ar raddfa fach tu allan i ffiniau datblygu); bod y datblygiad yn darparu cyflogaeth yn lleol; bod angen lleol yn ddaearyddol, ac bod diffyg busnes cyffelyb o fewn cyrraedd y safle.
- 1.2 Ym marn yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd (Dros Dro) mae risg sylweddol i'r Cyngor o ran y penderfyniad i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion, felly cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw er mwyn amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

2. DISGRIFIAD a CHEFNDIR

- 2.1 Cais rhannol ôl-weithredol yw'r cais dan sylw. Yr elfen ôl-weithredol o'r cais yw cadw adeilad a'i ddefnyddio fel modurdy masnachol gyda arwynebedd llawr o 264m² ger annedd a adnabyddir fel Hendre Wen, ynghyd a newidiadau i'r fynedfa i'r B4415 o Hendre Wen. Bwriedir hefyd newid defnydd adeilad a ganiatawyd ac a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel modurdy masnachol a ganddo arwynebedd llawr o 72m² yn Gallt y Beren i ddefnydd amaethyddol, yn ogystal a gorchuddio'r adeilad yn Hendre Wen gyda gorchudd lliw gwyrdd tywyll (BS 12 C 39). Nid oes manylion wedi ei gyflwyno o'r math o orchudd allanol a fwriedir ei ddefnyddio. Mae'r ymgeisydd yn pwysleisio ei fod yn amnewid un safle modurdy masnachol yn Gallt y Beren am safle newydd ar gyfer ei fusnes yn Hendre Wen.
- 2.2 Mae safle'r modurdy masnachol wedi ei leoli ar fryn i'r gorllewin o Rhydyclafdy ar ochr ddeheuol y B4415 yn Hendre Wen. Mae Fferm Gallt-y-Beren, o le y symudwyd y defnydd, wedi'i leoli ychydig bellter i lawr y ffordd ar ochr ogleddol y B4415. Lleolir safle'r cais yng nghefn gwlad agored y tu allan i ffiniau datblygu cydnabyddedig fel y'u diffinnir yng

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
REPORT - SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE	CAERNARFON

Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) yn ogystal mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gwarchod y Tirwedd.

- 2.3 Er eglurdeb, cadarnheir nad oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd y modurdy masnachol presennol yn Gallt y Beren i ddefnydd amaethyddol. O ganlyniad, mae'r cais hwn yn ymwneud yn gyfan gwbl gyda ymgeisio am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer cadw y defnydd o adeilad a adeiladwyd yn Hendre Wen ar gyfer defnydd fel modurdy masnachol, ynghyd â'r newidiadau i'r fynedfa gerbydol oddi ar y ffordd sirol B4415.
- 2.4 Rhoddwyd cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer adeiladu sied amaethyddol yn Hendre Wen ar 1 Mehefin 2009, ond ni fu i'r adeilad gael ei adeiladu yn unol â'r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd gan y Cyngor bryd hynny. Mae'r adeilad yn lletach ac yn uwch na'r hyn a gymeradwywyd, ac fe osodwyd drysau 'roller shutter' ar yr edrychiad gogledd-ddwyreiniol. Yn mis Medi 2011, cyflwynwyd cais cynllunio ar gyfer newid defnydd yr adeilad amaethyddol honedig i fod yn garej a gorsaf MOT. Cafodd y cais cynllunio ei dynnu'n ôl yn Chwefror 2012 gan ei bod yn amlwg nad oedd yn gais am newid defnydd gan na fu i'r adeilad erioed gael ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol. Yn Rhagfyr 2012 cyflwynwyd cais cynllunio pellach i ddefnyddio'r adeilad di-ganiatâd fel garej a gorsaf MOT. Cafodd y cais hwnnw ei wrthod yn Chwefror 2012 ar y sail fod y datblygiad yn gamddefnydd o hawliau datblygu cyffredinol amaethyddol, amlygrwydd yr adeilad, diffyg gwelededd o'r fynedfa i'r ffordd sirol gyfagos a diffyg cyfiawnhad lleoli'r adeilad yn nghefn gwlad agored. O ganlyniad i wrthodiad y cais cynllunio cyflwynwyd rhybudd gorfodaeth i atal y defnydd a dymchwel yr adeilad a ddefnyddir fel modurdy masnachol, a symud yr holl ddeunydd yn gysylltiedig â'r defnydd hwnnw oddi ar y safle.
- 2.5 Gwnaed apêl yn erbyn y rhybudd gorfodaeth â'r gwrthodiad cynllunio i'r Arolygiaeth Gynllunio yn Awst 2013. Wrth ystyried yr apeliadau bu i'r Arolygydd ystyried yr holl ganllawiau cynllunio cenedlaethol a'r polisiau cynllunio lleol perthnasol cyn dod i benderfyniad. Gwrthodwyd y ddwy apêl yn Mai 2014, ac atodir copi o'r penderfyniad apêl yn Atodiad 1 er gwybodaeth. Nodir yn benodol bod yr Arolygydd yn cadarnhau nad oes gan y busnes unrhyw anghenion lleoli arbennig na ellir eu bodloni ar safle cyflogaeth/diwydiannol presennol neu ddynodedig fel sydd wedi'u dangos ar Fapiau Cynigion y Cynllun Datblygu Unedol. Diwygiwyd y rhybudd gorfodaeth er mwyn ymestyn y cyfnod cydymffurfio a gofynion y rhybudd i 12 mis, a daeth y cyfnod yma i ben ar y 4 Mai 2015. Nid yw'r ymgeisydd wedi gwneud unrhyw ymgais i gydymffurfio gyda gofynion y rhybudd hyd yma.
- 2.6 Yn ogystal a Datganiad Cynllunio, mae Datganiad Tirwedd, Arolwg Cyflymdra Trafnidiaeth, a manylion o argaeledd unedau diwydiannol gan y Cyngor ac yn y sector breifat wedi eu cyflwyno gyda'r cais. Mae'r datganiad tirwedd (sydd wedi ei seilio ar wybodaeth LANDMAP) yn cadarnhau pryderon y Gwasanaeth Cynllunio bod y safle wedi ei leoli o fewn tirwedd sydd wedi ei gategoreiddio i fod o sensitifrwydd cyffredinol cymedrol i uchel, ac mae'n cydnabod na all unrhyw waith lliniaru sgrinio'r adeilad yn ei gyfanrwydd. Dengys y cynllun lliniaru sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais fwriad i blannu coed bedw 1 – 1.5 metr o uchel, a choed derw 2.5 metr o uchel, ond nodir mai dim ond 2 goeden yn unig a fwriedir i'w plannu yn union o flaen yr adeilad i gyfeiriad pentref Rhydyclafdy. Yn y penderfyniad apêl bu i'r Arolygydd nodi na fyddai tirlunio'r ffiniau yn goresgyn y gwrthwynebiad i'r datblygiad o ran y niwed i fwynderau gweledol yr ardal.
- 2.7 O safbwynt yr arolwg cyflymdra trafndiaeth, nodir bod yr arolwg yn dangos 85fed canradd cyflymderau tywydd gwlyb, sy'n arwain at ofyniad gwelededd o 70 metr y naill ochr a'r llall i'r fynedfa. Mae'r gwaith sydd wedi ei wneud i'r gorllewin o'r fynedfa bresennol yn cynnwys torri coed a tynnu clawdd i lawr, a bwriedir ail-leoli'r fynedfa ei hun ychydig yn agosach at bentref Rhydyclafdy er mwyn gallu sicrhau cael gwelededd o 70 metr y naill ochr â'r llall. Cyflwynwyd ebost dyddiedig 17 Rhagfyr 2014 oddi wrth Uwch Swyddog Rheolaeth

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
REPORT - SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE	CAERNARFON

Datblygu y Gwasanaeth Trafnidiaeth a Gofal Stryd yn cadarnhau bod y dyluniad yn foddhaol ar gyfer lleiniau gweledd a gosodiad y fynedfa, ond bod posibilrwydd bod y gwaith sydd eisoes wedi ei wneud yn gwrthdaro a polisiau cynllunio eraill.

- 2.8 Mewn ymgais i gyfiawnhau lleoli yn y man yma bu i asiant yr ymgeisydd gyflwyno manylion argaeledd unedau diwydiannol yn y sector breifat yn ardal Dwyfor a hynny oherwydd y bu iddynt dderbyn ebost oddi wrth Gwasanaeth Cefnogi Busnes y Cyngor yn datgan bod unedau diwydiannol y Cyngor yn llawn ar hyn o bryd. Wrth gyflwyno'r ymholiad yma am argaeledd adeilad gan y Cyngor rhaid nodi bod yr ymgeisydd wedi bod yn sbesiffig iawn ynglŷn â'r math o uned fyddai'n angenrheidiol ar gyfer ei bwrpas, sef un sydd o leiaf 240 medr sgwâr mewn arwynebedd llawr, gyda uchder o 7.5 medr a lle parcio ar gyfer o leiaf 15 o geir. Fodd bynnag bu i'r swyddog achos nodi fod hyn yn llawer uwch na'r adeilad presennol yn Hendre Wen (sy'n 5.8m) a gofynnwyd i'r ymgeisydd gadarnhau'r sefyllfa. Erbyn hyn deallir fod yr ymgeisydd yn holi am adeilad fyddai'n debycach o ran maint i'r un yn Hendre Wen, sef un 5.5 medr o uchel.
- 2.9 Mae'r asiant wedi gwneud ymholiadau pellach gyda'r Gwasanaeth Cefnogi Busnes o argaeledd unedau diwydiannol yn seiliedig ar yr uchder diwygiedig yma. Derbyniodd gadarnhad gan y Gwasanaeth Cefnogi Busnes ar yr 11 Mai 2015 nad oes gan y Cyngor unedau sydd yn cyfarfod anghenion ei gleient, ond bu iddo dderbyn rhestr cyffredinol o argaeledd unedau yn y sector breifat yn Ardal Dwyfor am y cyfnod Ebrill - Mai 2015. Mae'r rhestr yma yn dangos bod unedau ar gael yn ardal Nefyn ac Y Ffor ac a fyddai o bosib yn cydymffurfio gyda anghenion yr ymgeisydd, ac ystyrir y dylid archwilio'r posibilrwydd o addasu a defnyddio un o'r unedau yma yn hytrach na caniatáu cadw uned o'r newydd ar leoliad cwbl annerbyniol. Hyd yn oed pe byddai'r ymgeisydd yn ystyried nad yw'r unedau yma yn addas, am pa bynnag reswm, mae tiroedd wedi eu clustnodi yn ardal Nefyn, Pwllheli ac Y Ffor ar gyfer defnydd fel safleoedd cyflogaeth, ble y gellir adeiladu uned bwrpasol ar gyfer y defnydd di-ganiatad sydd yn cael ei gario allan yn Hendre Wen ar hyn o bryd.
- 2.10 Yn wreiddiol fe gyflwynwyd y cais i Bwyllgor Cynllunio 27 Ebrill 2015 a pleidleisiodd aelodau o'r Pwyllgor hwnnw i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion. Mae'r rhesymau dros gefnogi'r cais yn groes i argymhelliad clir swyddogion wedi eu nodi yn paragraff 1.1 o'r adroddiad hwn. Er gwybodaeth, amgaeir copi o'r adroddiad a'r cynlluniau a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 27 Ebrill 2015 yn Atodiad 2, ac mae'r adroddiad, ynghyd â'r penderfyniad apêl yn Atodiad 1, yn egluro cefndir y cais yn glir.
- 2.11 Argymhellwyd i wrthod y cais oherwydd bod y datblygiad yn gyfystyr â chodi adeilad diwydiannol newydd yng nghefn gwlad agored ac nad oedd yn bosib ystyried y cais fel un i newid defnydd adeilad presennol. Nodir yn benodol na fu i'r adeilad erioed gael ei adeiladu yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd i'r Cyngor yn 2009 gyda'r ymgynghoriad ymlaen llaw am adeilad amaethyddol. Ni ystyrir fod cyfiawnhad gwirioneddol wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd dros leoli'r modurdy yng nghefn gwlad agored ac nad oes anghenion lleoli arbennig yn bodoli ar gyfer y datblygiad hwn na ellir ei ddiwallu mewn lleoliad neu ar safle addas presennol neu sydd wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd cyflogaeth/diwydiannol. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisiau D5, D7, D8 a C1 o'r Cynllun Datblygu Unedol (Gorffennaf 2009).
- 2.12 Oherwydd ei liw, agoriadau a gorffeniadau mae'r adeilad, fel ei adeiladwyd, yn sefyll allan fel nodwedd amlwg a diwydiannol nad yw'n parchu na'n gweddu i'w leoliad yng nghefn gwlad agored ac sydd wedi ei ddynodi'n Ardal Gwarchod y Tirlun. Yn ogystal a hyn, ystyrir fod y gwaith sydd wedi ei wneud i'r fynedfa yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau B10, B22, B25 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009), Nodir bod yr ymgeisydd wedi gwneud cyfeiriad at adeilad amaethyddol presennol ar eiddo gerllaw Hendre Wen, a honnir sydd yn llawer mwy amlwg na'r adeilad sydd yn destun y cais presennol. Hysbysir y Pwyllgor bod amod ar yr

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
REPORT - SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE	CAERNARFON

adeilad hwnnw i'w baentio yn wyrdd tywyll, ac mae'r Uned Gorfodaeth Cynllunio yn dilyn y mater i fyny gan nad yw'r perchennog wedi cydymffurfio gyda'r amod hyd yn hyn.

3 **CYD-DESTUN POLISI**

Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol

- 3.1 Mae paragraff 3.1.1 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014) (PCC) yn datgan yn glir mai diben y system gynllunio yw helpu i ddiogelu amwynder ac amgylchedd trefi, dinasoedd a chefn gwlad er budd y cyhoedd wrth barhau i annog a hyrwyddo datblygu cynaliadwy o safon uchel. Yn unol â'r rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy, dylid penderfynu ar geisiadau am ganiatâd cynllunio, neu i adnewyddu caniatâd cynllunio, yn unol â'r cynllun datblygu cymeradwy neu'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol sy'n nodi fel arall.
- 3.2 Ymysg pethau eraill, datgan paragraff 4.6.3 PCC mai'r blaenoriaeth ar gyfer ardaloedd gwledig yw sicrhau economi wledig ffyniannus ac amrywiol lle yr ategir gweithgareddau sy'n ymwneud ag amaethyddiaeth gan dwristiaeth gynaliadwy a mathau eraill o gyflogaeth mewn cefn gwlad sy'n gweithio. Datgan paragraff 4.6.4 bod cefn gwlad yn adnodd deinamig ac amlbwrpas. Yn unol ag egwyddorion cynaliadwyedd, rhaid gwarchod cefn gwlad, a'i wella lle y bo modd, er mwyn ei werth ecolegol, daearegol, ffisiograffig, hanesyddol, archeolegol ac amaethyddol ac am ei dirwedd a'i adnoddau naturiol. Dylid gwneud hyn gan bwysu a mesur yn ofalus yr angen i warchod y nodweddion hyn ac anghenion economaidd, cymdeithasol a hamdden y gymuned.
- 3.3 Datgan paragraff 7.3.1 y gellir cynnal llawer o weithgareddau gweithgynhyrchu ysgafn a masnachol mewn ardaloedd gwledig heb beri aflonyddwch annerbyniol nac effeithiau andwyol eraill. Mae gan fentrau bach ran bwysig iawn o ran hyrwyddo gweithgarwch economaidd iach mewn ardaloedd gwledig, gan gyfrannu o bosibl at allu'r ardal a'r wlad i gystadlu. Mae busnesau newydd mewn ardaloedd gwledig yn hanfodol i gynnal a gwella cymunedau gwledig, ond efallai na fydd datblygiadau fydd ond yn cynnig manteision economaidd tymor byr yn briodol.
- 3.4 Ym mharagraff 7.3.2 datgenir er y gellir creu peth gwaith mewn ardaloedd gwledig trwy ailddefnyddio adeiladau, fe fydd angen datblygiad newydd mewn sawl ardal. Bydd safleoedd datblygu newydd yn debygol o fod yn fach ac fe ddylid ar y cyfan eu cynnal o fewn ffiniau neu wrth aneddiadau penodol. Mae meini prawf ar gyfer datblygiadau a chynlluniau arallgyfeirio ar ffermydd yn wahanol. Fodd bynnag, efallai y bydd gan rai diwydiannau ofynion penodol o ran tir na fydd aneddiadau sy'n bod yn gallu eu darparu. Ni ddylai'r ffaith nad yw awdurdodau wedi neilltuo safleoedd cyflogaeth eu rhwystro rhag lleoli mentrau gwledig bychain priodol mewn neu wrth aneddiadau gwledig bychain addas.
- 3.5 Un o brif ganllawiau polisi a ystyrir yma yw Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010). Datgan paragraff 3.1.3 y dylai cynlluniau datblygu glustnodi amrediad amrywiol o safleoedd addas i'w defnyddio ar gyfer gwaith yn y dyfodol. Pan fo'n bosibl, dylid lleoli safleoedd o fewn aneddiadau neu'n gyfagos â hwy. Dylai awdurdodau cynllunio ystyried yr angen am bolisi safleoedd eithriedig cyflogaeth wledig. Gall hwn osod meini prawf ar gyfer asesu ceisiadau cynllunio at ddefnydd cyflogaeth ar ymyl anheddau, ar safleoedd nad ydynt wedi'u dyrannu'n benodol yn y cynllun datblygu. Dylent hefyd hybu busnesau sefydledig i ehangu drwy nodi'r meini prawf a ddefnyddir i asesu ceisiadau cynllunio er dibenion gwaith yn y cynllun datblygu. Dylai hyn gynnwys cefnogi ehangiad busnesau sydd eisoes wedi'u lleoli yng nghefn gwlad agored, ar yr amod nad oes unrhyw effeithiau annerbyniol ar amwynder lleol.

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
REPORT - SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE	CAERNARFON

- 3.6 Ymhellach, datgan paragraff 3.7.1 wrth ystyried ceisiadau cynllunio ar gyfer prosiectau arallgyfeirio ar y fferm, dylai awdurdodau cynllunio ystyried natur a graddfa'r gweithgarwch, a chymryd camau cymesur mewn perthynas ag argaeledd trafndiaeth gyhoeddus a'r angen i wella'r rhwydwaith briffyrdd lleol. Yn yr achos hwn, ystyrir bod y busnes presennol yn mynd tu hwnt i gynllun o arallgyfeirio ar y fferm, ac mae'r ymgeisydd yn gyflogedig yn llawn amser yn y busnes.

Polisiau Cynllunio Lleol

- 3.7 Y Cynllun Datblygu mabwysiedig yw Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009) a'r polisiau perthnasol yw polisi B10 (Diogelu a chyfoethogi ardaloedd Gwarchod y Dirwedd), B22 (Dyluniad adeiladau), B23 (Mwynderau), B25 (Deunyddiau adeiladu), C1 (Lleoli datblygiad newydd), C4 (Addasu adeiladau i'w hail-ddefnyddio), CH33 (Diogelwch ar ffyrdd a strydoedd), D5 (Anghenion lleoli arbennig), D7 (Gweithdai gwledig neu unedau diwydiannol/busnes graddfa bach y tu allan i ffiniau datblygu), D8 (Ehangu mentrau presennol), a D10 (Addasu adeiladau ar gyfer defnydd diwydiannol neu fusnes).

Mwynderau gweledol

- 3.8 Mae Polisi B10 yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau bod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig. Yn eu mysg y mae effaith y datblygiad arfaethedig ar nodweddion cadarnhaol y dirwedd a'r elfennau hynny ohoni sy'n cyfrannu at gymeriad unigryw tirwedd leol, a lleoliad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig a'r modd y gall integreiddio â'r dirwedd. Bydd unrhyw fudd economaidd a chymdeithasol y deillio o'r datblygiad arfaethedig yn cael eu fesur yn erbyn y meini prawf yma. Bydd yn rhaid i bob datblygiad gael ei ddylunio a'i dirlunio i safon dda gan sicrhau y cynhwysir elfennau tirwedd priodol sy'n gweithredu fel mesurau lliniaru neu a fyddai'n bwysig i sicrhau integreiddiad. Rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth a ddarparwyd gan system wybodaeth LANDMAP ynglŷn â chymeriad ac ansawdd y dirwedd ym mhob ardal. Fell y nodwyd eisioes mae LANDMAP wedi categorio'r tirwedd i fod o sensitifrwydd cyffredinol cymhedrol i uchel.

Dyluniad a deunyddiau adeiladu

- 3.9 Mae Polisi B22 a B25 yn delio gyda dyluniad adeiladau a deunyddiau adeiladu. Mae Polisi B22 yn hyrwyddo dyluniad adeiladau 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, ac mae Polisi B25 yn 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. Ni fu i ddyluniad yr adeilad presennol erioed adlewyrchu dyluniad yr adeilad amaethyddol a ganiatawyd dan y drefn cymeradwyaeth ymlaen llaw, ac ni ystyrir bod y dyluniad yn addas nac yn dderbyniol ar gyfer lleoliad mor amlwg o fewn cefn gwlad agored. Dyluniad diwydiannol ydyw sydd yn fwy addas ar gyfer ystâd diwydiannol neu safle cyflogaeth. Serch hynny, deallir bod bwriad i orchuddio'r muriau allanol gyda sitiau dur proffil o liw gwyrdd tywyll BS 12 C 39 mewn ymgais i leihau yr ardrowiad annerbyniol ar y tirwedd a mwynderau gweledol yr ardal yn groes i bolisiau B22 a B25.
- 3.10 Mae Polisi B23 yn diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol. Nid oes trigolion yn byw cyfagos i'r busnes ac felly nid yw'r bwriad yn debygol o fod yn groes i Bolisi B23.

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
REPORT - SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE	CAERNARFON

Defnydd Tir ac Adeiladu'n Effeithiol

- 3.11 Mae Polisi C1 yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd ac y gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun. Adeilad amaethyddol a ganiatawyd i'w adeiladu yn 2009, ond nid adeilad o ddyluniad amaethyddol a adeiladwyd ar y safle.
- 3.12 Datgan Polisi C4 y cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os cydymffurfir gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos. Fodd bynnag, nodir y codwyd yr adeilad fel modurdy masnachol o'r cychwyn, ac nid yw wedi ei addasu o ddefnydd amaethyddol o gwbl. Dyma yw'r safbwynt a gymerwyd gan yr Arolygydd pan yn delio gyda'r apeliadau yn erbyn y gwrthodiad cynllunio â'r rhybudd gorfodaeth, ac ystyrir bod y farn yma yn gywir o safbwynt cyfraith cynllunio.

Ystyriaethau Ffyrdd

- 3.13 Mae Polisi CH33 yn datgan y caniateir cynigion datblygu os cydymffurfir gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig. Yn eu mysg y gellir darparu mynedfa gerbydau i'r safle fydd yn ddiogel ac yn gweddu i'r ardal leol. Nodwyd eisoes yn yr adroddiad hwn bod Gwasanaeth Trafnidiaeth a Gofal Stryd y Cyngor yn ystyried bod y newidiadau i'r fynedfa i'r ffordd sirol ail ddosbarth (B4415) yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd. Fodd bynnag, nid yw'r gwaith yn fach o ran ei effaith, ac mae'r hyn sydd angen ei wneud i gyflawni'r gwelededd yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal yn groes i bolisi B10 sy'n ymwneud gyda diogelu a chyfoethogi ardaloedd gwarchod y dirwedd.

Ystyriaethau Economi Gynaliadwy

- 3.14 Datgan Polisi D5 mewn achosion eithriadol caniateir lleoli datblygiadau diwydiannol/busnes ar safleoedd heb eu dynodi neu nas diogelwyd ar gyfer busnes/diwydiant os oes 'anghenion lleoli arbennig' gwirioneddol nad ellir eu diwallu ar Safle Cyflogaeth Safon Uchel neu Safle Diwydiannol. Yn y cyfryw amgylchiadau rhaid wrth gyfiawnhad gwirioneddol dros safle newydd ar gyfer y diwydiant neu'r busnes dan sylw. Felly, rhaid dangos fod y safleoedd presennol sydd ar gael wedi'u hystyried yn llawn a'r rhesymau pam nad ydynt yn addas ar gyfer y cais yn sgîl natur anghenion lleoli arbennig y datblygiad. Diffinir anghenion lleoli arbennig fel busnesau a diwydiannau y mae'n rhaid eu lleoli ger ffynhonnell deunydd crai (e.e. melin goed) neu sydd angen cyflenwad cyson o adnoddau naturiol er mwyn cynnal eu gweithgarwch (e.e. dŵr afon neu ddŵr môr). Yn y cyd destun yma mae'n gwbl amlwg nad oes anghenion lleoli arbennig yn bodoli yn yr achos hwn, a bu i hyn gael ei gadarnhau gan yr Arolygydd a benderfynodd yr apeliadau yn erbyn y gwrthodiad cynllunio blaenorol, â'r rhybudd gorfodaeth. O ganlyniad i hyn, ac yn benodol yr arweiniad clir a roddir gan yr Arolygydd ar y mater, fe ystyrir fod y cais yn groes i bolisi D5 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd gan nad oes angen i'r busnes fod ger ffynhonnell o ddeunydd crai, ac nid oes angen cyflenwad cyson o adnodd crai.
- 3.15 Datgan Polisi D7 y caniateir cynigion ar gyfer gweithdai neu unedau diwydiannol/ busnes ar raddfa fach y tu allan i ffiniau datblygu os gellir dangos mai safle'r datblygiad yw'r lleoliad mwyaf addas i gyflenwi'r angen, ac y defnyddir adeilad presennol, neu, mewn eithriadau lle nad oes adeilad presennol addas ar gael, defnyddir safle sy'n ffisegol gysylltiedig â ffin ddatblygu, yn agos at grŵp o adeiladau presennol neu safle a ddefnyddiwyd o'r blaen; bod graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn addas ar gyfer yr adeilad neu'r safle a'r ardal yn union gerllaw a'i fod yn gydnaws â defnyddiau presennol cyfagos; i leihau effaith weledol ar yr ardal o'i amgylch, bod y cynnig yn cynnwys mesurau tirlunio sensitif a mesurau addas i

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
REPORT - SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE	CAERNARFON

ymdrin â therfynau newydd y datblygiad; ac nad oes angen annedd newydd i wasanaethu'r datblygiad. Bwriad y polisi yw caniatáu datblygiadau ar raddfa fach sy'n gweddu i ardaloedd gwledig ond mae'r eglurhad i'r polisi yn nodi yn glir y bydd gofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried ceisiadau i addasu adeiladau a ganiateir o dan hawliau defnydd amaethyddol yn ofalus er mwyn atal camddefnyddio hawliau cynllunio datblygu a ganiateir.

- 3.16 O ystyried cefndir cynllunio yr adeilad ac o asesu'r cais yn erbyn meini prawf Polisi D7 ni ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol ac felly fod y bwriad yn groes i bolisi D7 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
- 3.17 Yn olaf, mae Polisi D8 yn datgan y caniateir cynigion i ehangu/ymestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill yn amodol nad yw'r cynnig yn ymwneud â defnydd presennol sydd eisoes yn achosi difrod arwyddocaol i'r ardal o'i amgylch a/neu ar ddefnyddiau presennol cyfagos; bod y cynnig wedi ei leoli o fewn y datblygiad presennol neu'n ffinio ag ef; bod y cynnig yn ategol i'r gwaith sydd yno ar y pryd; na fydd graddfa'r datblygiad presennol ynghyd â'r cynnig yn achosi difrod arwyddocaol i fwynderau, yr amgylchedd a'r rhwydwaith ffyrdd lleol; a bod y cynnig yn cynnwys mesurau tirlunio sensitif a mesurau addas i ymdrin â therfynau newydd y datblygiad er mwyn lleihau effaith weledol ar yr ardal o amgylch. Mae mentrau presennol yn rhan bwysig o'r economi leol a gallant ychwanegu at hyfywedd canolfannau a phentrefi presennol. Nod y polisi hwn yw hwyluso eu datblygiad yn y dyfodol. Mae'r Cyngor eisioes wedi rhoddi caniatad am fusnes cyffelyb yn Gallt y Beren, sydd mewn lleoliad llai amlwg na safle'r cais presennol. Nid yw'r cais presennol yn cydymffurfio a polisi D8 gan ei fod yn ymgais i sefydlu busnes o'r newydd ar safle neilllog, ac felly nid yw'n cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol.
- 3.18 Nodir bod y Pwyllgor Cynllunio wedi rhoddi 4 rheswm ymlaen dros ystyried caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion. Mae ystyriaeth eisoes wedi ei roi i Bolisi D7 ym mharagraff 3.15 a 3.16 uchod. Dylid nodi yn ogystal y bu i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth yn yr apêl oedd yn rhoddi lleoliad daearyddol ei gwsmeriaid ym Mhen Llyn, nododd yr ymgeisydd bod nifer o'r cwsmeriaid yn byw mewn lleoliadau sydd yn ymddangos yn agosach at fusnesau cyffelyb, yn enwedig y cwsmeriaid hynny sydd yn byw yn ardaloedd Pwllheli, Llanbedrog, Y Ffor, Edern, Nefyn, Abersoch ac Aberdaron. Dengys archwiliad syml o'r wefan bod o leiaf 9 gorsaf MOT ym Mhen Llyn o fewn dalgylch cwsmeriaid y busnes, ac felly anodd yw cyfiawnhau bod angen lleol daearyddol yn bodoli, neu nad oes busnes cyffelyb o fewn cyrraedd hwylus i'r safle. Yn ychwanegol i hyn, mae'r ffurflen gais yn nodi mai dim ond 1 swydd llawn amser ac 1 swydd rhan amser sydd wedi ei greu yn gysylltiedig â'r busnes pan yn cyflwyno'r cais i'r Cyngor, ond bod bwriad i greu 3 swydd llawn amser a 3 swydd rhan amser os bydd y cais yn llwyddiannus. Er gwaethaf y datganaid yma, nid oes sicrwydd fod hyn yn mynd i ddigwydd ac ni fyddai gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw reolaeth dros hyn. Mae'n debyg nad yw'r 1 swydd llawn amser a'r 1 swydd rhan amser sydd yn gysylltiedig gyda'r busnes ar hyn o bryd yn lawer gwahanol i'r nifer o swyddi oedd yn gysylltiedig gyda'r gwaith yn Gallt y Beren, a chyn i'r busnes gael ei symud i'r adeilad yma yn Hendre Wen, felly ni ystyrir y gellir rhoi llawer o bwysau ar unrhyw fudd economiadd ychwanegol sy'n bodoli neu all fodoli drwy sefydlu'r busnes yn Hendre Wen. Ni fyddai'r fath ystyriaethau ychwaith yn goresgyn pryderon sylweddol a sylfaenol sydd gan swyddogion, ac sydd wedi'u cadarnhau ar apel, am yr egwyddor o sefydlu busnes newydd o'r fath ar safle yng nghefn gwlad agored yn groes i bolisiau lleol a chenedlaethol perthnasol.
- 3.19 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. I'r gwrthwyneb i hynny, ni ddylid caniatáu ceisiadau nad ydynt yn gyson â pholisïau perthnasol yn y cynllun oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn cyfiawnhau rhoi caniatâd cynllunio. Mae'r bwriad yn groes i'r cyfarwyddyd a geir yn y polisïau cenedlaethol a lleol fel yr amlinellir uchod, ac mae'n amlwg o ystyried y polisïau cynllunio lleol nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda'r mwyafrif

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
REPORT - SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE	CAERNARFON

helaeth o'r polisïau sydd yn berthnasol iddo. Ni ystyrir bod gwir gyfiawnhad wedi ei brofi yn yr achos yma i gyfiawnhau eithriad i'r polisïau perthnasol sy'n ymwneud gyda sefydlu busnesau mewn lleoliadau amlwg yng nghefn gwlad agored.

- 3.20 Yn ogystal a hyn, mae'r penderfyniadau apêl diweddar yn ymwneud gyda'r un datblygiad yn ystyriaeth materol perthnasol o bwys ac yn rhoddi penderfyniad clir yn ogystal a'r rhesymeg cynllunio dros wrthod yr achos. Gan fod y penderfyniad apêl yma yn berthnasol iawn i'r achos hwn ac hefyd yn benderfyniad diweddar iawn mae gofyn rhoi pwysau sylweddol i'r penderfyniad a wnaethpwyd gan yr Arolygydd. I'r perwyl hyn, byddai'n anodd iawn i'r Pwyllgor allu cyfiawnhau mynd yn groes i'r penderfyniad apêl heb greu risgiau sylweddol i'r Cyngor.

4 RISGIAU I'R CYNGOR O GANIATAU

- 4.1 Fel sydd wedi ei amlinellu uchod byddai caniatáu'r cais yn tanseilio polisïau ar lefel cenedlaethol a lleol o safbwynt sefydlu busnesau newydd mewn lleoliadau amlwg yng nghefn gwlad agored.
- 4.2 Byddai caniatáu'r cais yn creu anghysondeb o ran gweithredu polisïau cynllunio y Cyngor wrth ddod i benderfyniadau ar geisiadau o ran y math yma o ddatblygiadau newydd yng nghefn gwlad, ac yn tanseilio polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol. Mae'n gwbl glir mai mewn mannau priodol o fewn neu ar gyrion trefi a pentrefi y dylid lleoli busnesau o'r fath, ac nid oes unrhyw anghenion lleoli arbennig yn bodoli yn yr achos hwn i ganiatáu cadw'r adeilad a'r busnes ar safle sydd yng nghefn gwlad agored ac mor amlwg yn y tirwedd.
- 4.3 Mae'r cyfan o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol, gan gynnwys y canllawiau cynllunio cenedlaethol a polisi cynllunio lleol yn ogystal a'r penderfyniad ar yr apêl diweddar, eisioes wedi cael ystyriaeth llawn pan yn penderfynu'r cais cynllunio blaenorol. Ail-ystyriwyd y materion yma yn ystod yr apêl yn erbyn y gwrthodiad cynllunio, ac ymhellach eto pan yn ystyried yr apêl yn erbyn y rhybudd gorfodaeth gweithredol. Mae'r materion cynllunio perthnasol wedi eu ystyried dair gwaith yn barod cyn cyflwyno'r cais presennol i'r Pwyllgor. O ganlyniad, mae risg o'r cais gael ei alw i mewn gan Lywodraeth Cymru i'w benderfynu. Yn ogystal â risg o alw ceisiadau unigol i mewn, mae gan Lywodraeth Cymru bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio. Dyma fyddai'r risg posib mwyaf i'r Cyngor yn y pen draw, a byddai hynny yn tynnu'r hawl i benderfynu ar geisiadau cynllunio yn gyfan gwbl, neu yn rhannol, oddi wrth y Cyngor.
- 4.4 Mae risg hefyd y byddai caniatáu'r cais presennol yn creu cysail peryglus ar gyfer datblygiadau cyffelyb eraill ar lecynnau agored a sensitif yng nghefn gwlad yn groes i bolisïau cynllunio'r Cyngor, yn ogystal ac annog cam-ddefnydd o'r gyfundrefn gynllunio ar gyfer sicrhau caniatâd ar gyfer lleoli datblygiadau cyffelyb ar safleoedd cwbl annerbyniol. Ni ystyrir ychwaith fod unrhyw gyfiawnhad o anghenion lleoli arbennig yn yr achos hwn.

- 4.5 Risg o gwyn camweinyddu i'r Ombwdsmon.

5 OPSIYNAU I'R PWYLLGOR

- 5.1 Mae'r opsiynau sy'n agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu'r cais yn cynnwys yr isod. Mae'r risgiau i'r Cyngor a nodir yn rhan 4 o'r adroddiad yma yn berthnasol i'r opsiwn sydd ar gyfer caniatáu'r cais:
- i. Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad. (Bydd cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno apêl i'r Arolygiaeth Gynllunio yn unol â'r drefn safonol, ond nodir bod yr Arolygiaeth Gynllunio eisoes wedi trafod materion cynllunio y bwriad ar ddau achlysur);

PLANNING COMMITTEE	DATE: 15/06/2015
REPORT - SENIOR MANAGER PLANNING AND ENVIRONMENT SERVICE	CAERNARFON

- ii. Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad gan awgrymu i'r ymgeisydd drafod posibiliadau gyda'r Gwasanaeth Cynllunio mewn perthynas â'r safle yn Gallt y Beren, a lleoliadau neillog addas eraill;
- iii. Caniatáu'r cais fel y'i cyflwynwyd gydag amod perthnasol yn ymwneud a tirlunio, ffyrdd, a gorchuddio'r adeilad gyda sitiau proffil dur lliw gwyrdd tywyll.

6. **ARGYMHELLIAD**

6.1 Gwrthod fel yr argymhelliad yn yr adroddiad (Atodiad 2) am y rhesymau gwrthod canlynol, sydd hefyd yn adlewyrchu'r penderfyniad apêl:

- 1. Ystyrir bod y bwriad gyfystyr a chodi adeilad diwydiannol newydd yng nghefn gwlad ac nid yw'n bosib ystyried y bwriad hwn fel newid defnydd adeilad presennol. Nid oes cyfiawnhad dros ei leoli yng nghefn gwlad agored ac nid oes anghenion lleoli arbennig yn bodoli ar gyfer y datblygiad hwn. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisiau D5, D7, D8 a C1 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
- 2. Mae'r adeilad, fel a'i codwyd oherwydd ei liw, agoriadau a gorffeniadau, yn sefyll allan fel nodwedd amlwg diwydiannol nad yw'n parchu na gweddu i'w leoliad yng nghefn gwlad agored ac sydd wedi ei ddynodi'n Ardal Gwarchod y Tirlun. Yn ogystal ystyrir fod y gwaith i'r fynedfa yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau B10, B22, B25 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

7. **ATODIADAU**

- 7.1 Atodiad 1 - Copi o lythyr penderfyniad apeliadau rhifau APP/Q6810/C/13/2203352 a APP/Q6810/A/13/2202625 dyddiedig 2 Mai 2014.
- 7.2 Atodiad 2 – Copi o'r adroddiad a'r cynlluniau a gyflwynwyd i Bwyllgor Cynllunio 27 Ebrill 2015.

Penderfyniadau ar Apêl

Gwrandawriad a gynhaliwyd ar 17/12/13
Ymweliad â safle a wnaed ar 17/12/13

gan Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

Dyddiad: 2 Mai 2014

Appeal Decisions

Hearing held on 17/12/13
Site visit made on 17/12/13

by Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Date: 2 May 2014

Cyf yr apêl: APP/Q6810/C/13/2203352

Cyfeiriad y safle: Tir yn Hendre Wen, Rhydyclafdy LL53 7YP

Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl i mi fel yr Arolygydd penodedig.

- Gwneir yr apêl o dan adran 174 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio a Digolledu 1991.
- Gwneir yr apêl gan Mr Arwel Bryn Parry yn erbyn hysbysiad gorfodi a gyhoeddwyd gan Gyngor Gwynedd.
- Cyfeirnod y Cyngor yw G13/0076.
- Cyhoeddwyd yr hysbysiad ar 24 Gorffennaf 2013.
- Mae'r tor-rheolaeth gynllunio a honnir yn yr hysbysiad yn ymwneud â chodi adeilad a newid defnydd tir heb ganiatâd cynllunio o ddefnydd amaethyddol i'w defnyddio fel garej masnachol a gorsaf MOT ynghyd â lleoedd parcio cysylltiedig; creu lloriau caled a gosod tanciau rhyng-gipio olew.
- Mae gofyniadau'r hysbysiad fel a ganlyn:
 - i. Rhoi'r gorau i ddefnyddio'r adeilad y dangosir ei faint yn fras â chroeslinellau du ar y Cynllun fel garej masnachol a gorsaf MOT;
 - ii. Rhoi'r gorau i ddefnyddio'r tir y dangosir ei faint yn fras wedi'i amlinellu'n wyrdd ar y Cynllun at ddiben man parcio ceir cysylltiedig ar gyfer y garej masnachol a'r orsaf MOT;
 - iii. Symud yr holl gerbydau, offer a chyfarpar a ddefnyddir mewn cysylltiad â defnyddio'r tir fel garej masnachol a gorsaf MOT oddi ar y tir;
 - iv. Dymchwel yr adeilad y dangosir ei faint yn fras â chroeslinellau ar y Cynllun a chael gwared ar yr holl ddeunyddiau a rwbwl canlyniadol o'r tir;
 - v. Cael gwared ar yr holl loriau caled a thanciau rhyng-gipio o'r tir;
 - vi. Adfer y tir i'w gyflwr cyn i'r tor-rheolaeth gynllunio ddigwydd.
- Y cyfnod ar gyfer cydymffurfio a'r gofyniadau yw tri mis.
- Mae'r apêl yn mynd yn ei blaen ar y seiliau a osodir allan yn adran 174(2) (a) a (g) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd.

Cyf yr apêl: APP/Q6810/A/13/2202625

Cyfeiriad y safle: Hendre Wen, Rhydyclafdy, Pwllheli LL53 7YP

Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl i mi fel yr Arolygydd penodedig.

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Mr Arwel Parry yn erbyn penderfyniad Cyngor Gwynedd.
- Cafodd y cais, Cyf C12/1628/33/LL, dyddiedig 14 Rhagfyr 2012, ei wrthod drwy hysbysiad dyddiedig 21 Chwefror 2013.
- Y datblygiad a gynigir yw newid defnydd rhan o sied amaethyddol i'w gwneud yn garej a gorsaf

MOT, defnydd dosbarth B2 er mwyn symud ac ehangu fy musnes presennol o Allt-y-Beren, Rhydyclafdy.

Penderfyniadau

Apêl Cyf: APP/Q6810/C/13/2203352

1. Cyfeiriaf y dylid newid yr hysbysiad gorfodi drwy roi "12 mis" yn lle "tri mis" fel y cyfnod ar gyfer cydymffurfio.
2. Yn amodol ar y newid hwn, gwrthodir yr apêl a chadarnheir yr hysbysiad gorfodi. Gwrthodir caniatâd cynllunio ar gyfer y cais y bernir ei fod wedi'i wneud o dan adran 177(5) Deddf 1990 fel y'i diwygiwyd.

Apêl Cyf: APP/Q6810/A/13/2202625

3. Gwrthodir yr apêl.

Yr apêl ar sail (a), y cais tybiedig a'r apêl cynllunio

4. Y prif faterion yn yr achos hwn yw a oes cyfiawnhad dros y datblygiad yng nghefn gwlad gan ystyried darpariaethau'r cynllun datblygu, ac effaith y datblygiad ar ddiogelwch ar y ffyrdd.

Cymeriad a golwg

5. Lleolir y datblygiad ar ael bryn i'r gorllewin o Rydyclafdy ar ochr ddeheuol y B4415 yn Hendre Wen. Mae Fferm Gallt-y-Beren, o le y symudwyd y defnydd, wedi'i lleoli ychydig bellter i lawr y ffordd ar ochr ogleddol y B4415. Lleolir safle'r apêl yng nghefn gwlad y tu allan i ffiniau aneddiadau cydnabyddedig fel y'u diffinnir yng Nghynllun Datblygu Unedol (CDU) Gwynedd.
6. Mae cyflwyniad yr Apelydd yn datgan bod polisiau cynllunio'n cefnogi newid defnydd adeiladau gwledig i ddefnydd masnachol a diwydiannol yng nghefn gwlad gan fod mentrau gwledig a chynlluniau arallgyfeirio yn darparu gwasanaethau gwerthfawr i gwsmeriaid gwledig yn yr ardal, sy'n cael ei ystyried yn gynaliadwy, ac mae hefyd yn creu ac yn cynnal cyflogaeth. Cafodd yr adeilad ei godi at ddibenion amaethyddol ac roedd bwriad gwirioneddol i ddefnyddio'r adeilad at y dibenion hyn.
7. Rhoddwyd cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer sied amaethyddol at ddibenion storio yn Hendre Wen ar 1 Mehefin 2009. Roedd y cynllun gyda'r cais yn dangos pedwar drws bae ar y blaenlun, cefnlun gwag ac ystlyslun. Dechreuodd y gwaith o baratoi'r tir a sylfeini'r adeilad ychydig ar ôl i'r gymeradwyaeth gael ei rhoi.
8. Fodd bynnag, ym mis Medi 2009, bu'n rhaid i'r Apelydd werthu tua 60Ha o dir a da byw wrth i'r banc adennill benthyciad ar y busnes ffermio. Yn y gwrandawriad, dywedodd yr Apelydd fod y daliad gwreiddiol tua 182Ha, ond cafodd tua thraean ei werthu mewn arwerthiant i ad-dalu'r benthyciad. Gan fod daliad tir y fferm wedi'i leihau, nid oedd y fenter ffermio'n gallu cynnal nifer yr anifeiliaid ar y fferm a chawsant eu gwerthu hefyd. Oherwydd y newid hwn yn yr amgylchiadau, diddymwyd y gofyniad am le a ddarparwyd gan yr adeilad. Roedd gwaith wedi'i atal ar yr adeilad a dim ond y ffrâm oedd yn ei lle ar y pryd.
9. Ym mis Medi 2010, cyflwynwyd cais cynllunio ar gyfer newid defnydd yr adeilad amaethyddol i fod yn garej a gorsaf MOT. Yn y gwrandawriad, eglurodd yr Apelydd mai union ddyddiad y cyflwyniad oedd 14 Hydref 2011. Roedd ffotograffau a gymerwyd ar ymweliad y swyddog cynllunio â'r safle ar 16 Tachwedd 2011 yn dangos mai dim ond

ffrâm yr adeilad oedd yn ei lle heb unrhyw baneli gorchuddio wedi'u gosod. Cafodd y cais cynllunio ei dynnu'n ôl yn ddiweddarach ar 22 Chwefror 2012.

10. Ar 14 Rhagfyr 2012, cyflwynwyd cais cynllunio sy'n destun yr apeliadau hyn i newid defnydd sied amaethyddol i fod yn garej a gorsaf MOT. Mae cais y Cyngor am wybodaeth yn dangos bod y defnydd honedig wedi cychwyn ar 7 Ionawr 2013. Roedd y cynlluniau a gynigiwyd yn dangos y byddai rhan fach o'r adeilad yn cael ei defnyddio at ddibenion amaethyddol a'r gweddill ar gyfer y defnydd diwydiannol. Eglurodd yr Apelydd yn y gwrandawriad nad oedd unrhyw elfen amaethyddol ar gyfer defnyddio'r adeilad, a bod gwaith wedi symud ymlaen ar yr adeilad rhwng mis Chwefror 2012 a mis Ionawr 2013 pan gafodd ei gwblhau'n sylweddol.
11. Mae'r Apelydd yn haeru, ar adeg y gymeradwyaeth ymlaen llaw, bod angen amaethyddol gwirioneddol am yr adeilad, ond bod amgylchiadau wedi newid, a chyflwynwyd ceisiadau cynllunio i'w hystyried ar gyfer newid defnydd.
12. Fodd bynnag, erbyn adeg cyflwyno'r ceisiadau cynllunio, ni fu unrhyw newid yn defnydd yr adeilad, ac mae tystiolaeth yr Apelydd ei hun yn y gwrandawriad a'r ymateb i'r cais am wybodaeth yn tystio y cafodd yr adeilad ei godi a'i ddefnyddio o'r cychwyn cyntaf fel garej/gorsaf MOT. Mae dibynnu ar Bolisiau D10 a C4 y CDU o berthnasedd cyfyng i'r datblygiad fel y'i hadeiladwyd. Mae'r rhain yn ymdrin â chynigion ar gyfer addasu adeiladau i'w hailddefnyddio. Yn ogystal, mae'r Apelydd yn derbyn bod golwg yr adeilad a fwriadwyd, a dderbyniodd gymeradwyaeth ymlaen llaw, yn wahanol i'r datblygiad fel y'i hadeiladwyd. Mae drysau caeadau yn yr adeilad a adeiladwyd wedi'u lleoli mewn safle gwahanol i'r hyn a ddangosir ar y gymeradwyaeth ymlaen llaw, a gosodwyd ffenestri a drysau newydd llai o faint, gan greu adeilad gyda chymeriad gwahanol i gymeriad adeilad amaethyddol.
13. Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (GDCG) 1995, fel y'i diwygiwyd, Atodlen 2, Rhan 6, A.2 (2) (v) (aa) yn datgan lle mae angen cymeradwyaeth ymlaen llaw, fe'i gweithredir yn unol â'r manylion a gymeradwyir. Mae Erthygl 3(5) y GDCG yn datgan na fydd caniatâd a roddir yn ôl Atodlen 2 yn gymwys os yw'r gwaith adeiladu sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r adeilad hwnnw yn anghyfreithlon. Rwyf o'r farn nad yw dibynnu ar ddatblygiad â chymeradwyaeth ymlaen llaw yn berthnasol i adeilad a ddefnyddir ac a adeiladwyd ar gyfer ei ddefnyddio fel garej masnachol. Felly rwy'n ystyried y datblygiad fel busnes diwydiannol wedi'i adeiladu o'r newydd wedi'i leoli yng nghefn gwlad. Nodaf yr awgrym y rhoddwyd cyngor i ddilyn cais am newid defnydd, ond nid yw'r cyngor anffurfiol hwnnw'n rhwymo'r Cyngor i gymryd camau gorfodi.
14. Mae Polisi D7 y CDU yn caniatáu gweithdai neu unedau busnes diwydiannol ar raddfa fach y tu allan i ffiniau datblygu. Mae hyn yn amodol ar ddangos mai'r safle a gynigir yw'r lleoliad mwyaf addas i fodloni'r angen hwnnw. Rhoddir blaenoriaeth yn y polisi i ddefnyddio adeiladau sy'n bodoli eisoes, ond caniateir eithriad lle nad oes adeiladau addas ar gael, a lle mae'r safle yn gorfforol gysylltiedig i ffin datblygu bresennol ac yn agos at grŵp o adeiladau sy'n bodoli neu ei bod yn safle a ddatblygwyd yn flaenorol. Mae meini prawf y polisi hefyd yn ymwneud â phriodoldeb maint y datblygiad, bod y datblygiad yn cynnwys triniaeth ffiniau, ac nad oes angen annedd i wasanaethu'r datblygiad. Mae Polisi C1 y CDU yn ceisio sicrhau bod datblygiad newydd yn cael ei leoli mewn man cynaliadwy mewn trefi a phentrefi ac ar dir o fewn ffiniau datblygu.
15. Mae'r Apelydd yn dangos bod ail-ddefnyddio adeilad yn awdurdodedig fel garej masnachol ar safle fferm Gallt-y-Beren, yn rhy fach ar gyfer anghenion y fenter, ac roedd gofyniad i ddarparu gwasanaethau ychwanegol. Yn flaenorol, cafodd MOTs eu

hallanoli i garej yn Llanbedrog, tua 4.8km i ffwrdd. Ystyriwyd bod hyn yn gostus ac yn anghynaliadwy, oherwydd y teithiau ychwanegol a grëwyd, ac oherwydd bod yr Apelydd yn ceisio ehangu i ddarparu profion MOT ar gyfer cerbydau Dosbarth 7 (cerbydau rhwng 3,000kg a hyd at ac yn cynnwys 3,500kg o ran pwysau gros). Mae'r Apelydd yn dangos bod cerbyd mwy o faint o'r fath yn dod yn fwyfwy poblogaidd ymhlith y gymuned ffermio a busnesau adeiladu, a bod angen adeiladau ac offer mwy o faint nag a oedd ar gael yng Ngallt-y-Beren.

16. Mae'r Apelydd yn honni bod lleoliad y datblygiad yn Hendre Wen yn gynaliadwy ac mae wedi cyflwyno manylion lleoliadau ei gleientiaid yn yr ardal, a darparu llythyrau i gefnogi'r datblygiad. Mae'n haeru bod y datblygiad yn gwella amrywiaeth sylfaen economaidd yr ardal, ac mae'n rhoi gwaith i ddau weithiwr amser llawn, gweinyddwr rhan-amser a glanhawr (dau weithiwr yn fwy na'r safle blaenorol). Hefyd mae'r busnes yn darparu masnach a manteision i fusnesau lleol eraill yn yr ardal.
17. Rwyf wedi dod i'r casgliad nad yw'r datblygiad yn defnyddio adeilad sy'n bodoli, ond ei fod yn adeilad newydd sy'n hwyluso'r defnydd a gychwynnwyd ar ddechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r Apelydd yn dangos nad oedd adeiladau addas ar gael yn yr ardal. Cafodd lleoliad parc diwydiannol Pwllheli ei ddiystyru oherwydd ni fyddai'r Apelydd yn darparu gwasanaeth lleol i fodloni anghenion ei gleientiaid. Fodd bynnag, wrth edrych ar y mapiau a ddarparwyd sy'n dangos lleoliadau'r cleientiaid, ceir crynhoad o gwsmeriaid mewn canolfannau lleol megis Pwllheli, Efailnewydd, Llanbedrog a Rhydyclafdy. Mae'r lleoliadau hyn yn ymddangos i mi'n fwy cynaliadwy ar gyfer patrwm a lledaeniad y cleientiaid na safle'r apêl, oherwydd y crynhoad o gwsmeriaid posibl a chwsmeriaid presennol.
18. Yn fy marn i, nid yw'r Apelydd wedi dangos digon o dystiolaeth i'm hargyhoeddi mai safle'r datblygiad yw'r lleoliad mwyaf addas i fodloni'r angen, ac nad oes adeiladau addas sy'n bodoli ar gael. Rwy'n cydnabod nad yw'r adeilad sy'n bodoli yng Ngallt-y-Beren yn addas erbyn hyn ar gyfer anghenion y busnes, ond nid oes gan leoliad y garej masnachol unrhyw 'anghenion lleoliad arbennig' penodol na ellir eu bodloni ar safle cyflogaeth/diwydiannol dynodedig sy'n bodoli. Felly mae'r datblygiad yn groes i Bolisiau D5, D7 ac C1 y CDU.
19. Nid yw'r safle wedi'i leoli'n dda mewn perthynas â ffin datblygu bresennol, ac yn gyffredinol nid yw'n agos at grŵp o adeiladau. Mae adeiladau yn bodoli yn Hendre Wen, sef yr annedd breswyl ac adeiladau fferm neu ddomestig eraill, ond nid yw'n cysylltu'n dda â'r rhain nac â'r adeiladau yng Ngallt-y-Beren, gan ei fod wedi'i leoli ar dirffurf pentir sy'n edrych i lawr dros Rydyclafdy a'r B4415. Ni fyddai'r cynnig i dirlunio'r ffin yn goresgyn y gwrthwynebiad hwn o ran y niwed a achosir i gymeriad a golwg yr ardal. Nid yw'r cynnig yn gwarchod a gwella'r Ardal Gwarchod y Tirlun ac nid yw'n parchu'r safle a'r ardal gyfagos, yn groes i Bolisiau B10 a B22 y CDU.
20. Rwyf o'r farn y byddai'r cynnig yn methu polisïau hyn y CDU ac ni fyddai'n bodloni'r canllawiau sydd ym Mholisi Cynllunio Cymru. Dof i'r casgliad y gellir bodloni'r galw am y defnydd mewn man arall lle byddai datblygiad o'r fath yn achosi llai o niwed, yn unol â chymwysterau cynaliadwyedd i leoli datblygiadau mewn canolfannau gwasanaethau lleol neu drefi.
21. Dof i'r casgliad na ellir cyfiawnhau'r datblygiad yng nghefn gwlad o ystyried darpariaethau'r cynllun datblygu.

Diogelwch ar y ffyrdd

22. Mae'r Apelydd wedi darparu arolygon cyflymder yn dangos 85fed canradd cyflymderau tywydd gwlyb, sy'n arwain at ofyniad gwelededd o 70m y naill ochr a'r llall i'r fynedfa. Byddai'r gofyniad gwelededd ar yr ochr orllewinol yn arwain at gael gwared ar y gwrych, yr arglawdd a choeden pe byddai o leiaf 2m o fraich lai'r gyffordd yn cael ei bodloni. Cyflawnir y gwelededd gofynnol i'r dwyrain.
23. Mae'r tir sydd ei angen i gyflawni gwelededd i'r gorllewin yn berchenogaeth ar wahân. Mae'r Apelydd yn dangos bod cytundeb wedi'i gael ac mae wedi darparu llythyr gan berchennog y tir cyfagos. O ganlyniad, mae posibilrwydd y gallai'r datblygiad ddarparu'r gwelededd angenrheidiol o fewn oes unrhyw ganiatâd a allai gael ei roi.
24. Fodd bynnag, nid yw'r gwaith yn fach o ran ei effaith. Felly dof i'r casgliad y byddai'r gwaith sy'n ofynnol i gyflawni'r gwelededd, ynddo'i hun, yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal, yn groes i Bolisi B10 y CDU, sy'n ceisio gwarchod a gwella'r Ardal Gwarchod y Tirlun, ac nid yw'n ddatblygiad a fyddai'n gydnaws â'r ardal leol, fel sy'n ofynnol gan Bolisi CH33.

Yr apêl ar sail (g)

25. Achos yr Apelydd yw bod tri mis yn gyfnod rhy fyr i ddod o hyd i adeilad arall ac mae'n gofyn am 18 mis fel y cyfnod ar gyfer cydymffurfio. Mae'r Apelydd yn haeru bod diffyg adeiladau addas yn yr ardal a allai ddarparu llety gyfer y busnes, ac mae'n pryderu y byddai problemau logistaidd wrth ail-leoli'n achosi problemau sylweddol i'r staff a hyfywedd y busnes yn y dyfodol. Mae'r Cyngor wedi nodi y gallai ymestyn y cyfnod cydymffurfio i chwe mis.
26. O ystyried fy nghanfyddiadau ar yr apêl ar sail (a) a'r apêl cynllunio, ac amgylchiadau'r fenter fusnes hon, byddai cyfnod o 12 mis yn rhoi amser i ddod o hyd i lety arall, fel y gellir cynllunio a rheoli hyn dros y cyfnod perthnasol. Mae'r cyfnod o 12 mis yn gymedrol er budd y cyhoedd o ystyried y baich sylweddol sy'n cael ei roi ar yr Apelydd.
27. I'r graddau cyfyngedig hyn, mae'r apêl ar sail (g) yn llwyddo.

Casgliad

1. Rwyf wedi canfod yn erbyn y datblygiad mewn perthynas â'i effaith ar gymeriad a golwg yr ardal, a'r cyfiawnhad dros y datblygiad yn y lleoliad hwn gan ystyried y cynllun datblygu. Rwyf wedi ystyried pwyslais cyffredinol y polisi cynllunio cenedlaethol a lleol sy'n ceisio cefnogi twf economaidd a chyflogaeth ochr yn ochr ag ystyriaethau cymdeithasol ac amgylcheddol o fewn cyd-destun datblygu cynaliadwy.
2. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, dof i'r casgliad nad yw'r manteision o ran cyfraniad at dwf economaidd, menter wledig a chyflogaeth yn gorbwyso'r niwed sy'n cael ei achosi i gymeriad a golwg tirwedd yr ardal, a'r angen i sicrhau bod datblygiad newydd yn cael ei leoli mewn man cynaliadwy.
3. Yn yr achos hwn mae'r cydbwysedd yn golygu na ddylid rhoi caniatâd. Am y rhesymau hyn, a gan ystyried yr holl faterion a godwyd, gan gynnwys achos yr adroddwyd arno o ddatblygiad tebyg yn Sir y Fflint, a sylwadau lleol o blaid y datblygiad, dof i'r casgliad na ddylai'r apeliadau lwyddo.
4. Byddaf yn cynnal yr hysbysiad gorfodi ac yn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio ar y cais tybiedig, yr apêl ar sail (a), a'r apêl cynllunio.

Iwan Lloyd

AROLYGYDD

YN YMDDANGOS

AR RAN YR APELYDD:

Mr B Owen DipTP MRTPI MRICS	Asiant yr Apelydd
Mr J Bradshaw BA MSc MRTPI	Cynorthwyo'r asiant
Mr A Parry	Apelydd
Ms S Davies	Cefnogi'r Apelydd

AR RAN YR AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL:

Mr G Evans MSc MA	Swyddog Gorfodi Cynllunio
Ms M Davies BA MSc	Swyddog Cynllunio
Mr G Roberts B.Eng Civ Eng	Uwch Swyddog Rheoli Datblygiad Uned Drafnidiaeth

PERSON Â BUDDIANT:

Cyng A Davies	Cynghorydd Sir
---------------	----------------

DOGFENNAU A GYFLWYNWYD YN Y GWRANDAWIAD

1. Llythyr hysbysu'r Cyngor
2. Dau fap yn dangos o ble mae cwsmeriaid yn teithio i'r garej.

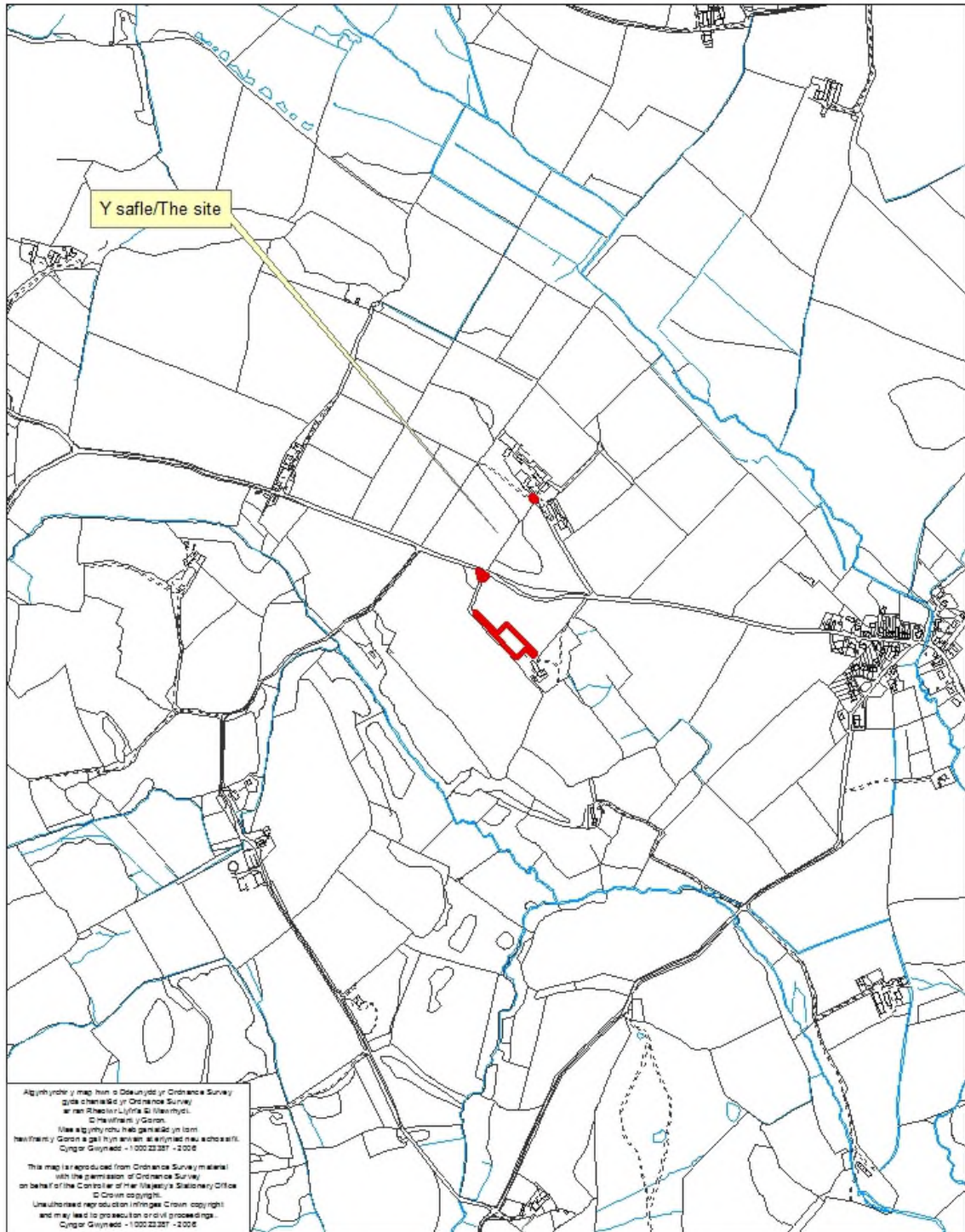
Rhif: 7

Atodiad 2



Rhif y Cais / Application Number : C15/0162/33/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

Cais Rhif: C15/0162/33/LL
 Dyddiad Cofrestru: 02/03/2015
 Math y Cais: Llawn - Cynllunio
 Cymuned: Buan
 Ward: Efailnewydd/Buan

Bwriad: CAIS RHANNOL OL-WEITHREDOL AR GYFER CODI ADEILAD A'I DDEFNYDDIO FEL MODURDY MASNACHOL, NEWID ADEILAD A GANIATAWYD AC A DDEFNYDDIWDYD YN FLAENOROL FEL MODURDY MASNACHOL YN GALLT Y BEREN I DDEFNYDD AMAETHYDDOL, YNGHYD A GWELLIANNAU BWRIEDIG I'R FYNEDFA I'R B4415 O HENDRE WEN
 Lleoliad: GALLT Y BEREN, RHYDYCLAFDY, PWLLHELI, LL537YP

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais rhannol ôl-weithredol yw'r cais dan sylw, yr elfen ol-weithredol o'r cais yw cadw adeilad a'i ddefnyddio fel modurdy masnachol gyda arwynebedd llawr o 264m² ger a annedd a adnabyddir fel Hendre Wen, newid defnydd adeilad a ganiatawyd ac a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel modurdy masnachol arwynebedd llawr 72m² yn Gallt y Beren i ddefnydd amaethyddol, ynghyd a newidiadau i'r fynedfa i'r B4415 o Hendre Wen. Mae'r ymgeisydd yn pwysleisio ei fod yn amnewid un safle modurdy masnachol yn Gallt y Beren am safle newydd ar gyfer ei fusnes yn Hendre Wen, nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd modurdy masnachol i ddefnydd amaethyddol.
- 1.2 Mae safle'r modurdy masnachol wedi ei leoli ar fryn i'r gorllewin o Rydyclafdy ar ochr ddeheuol y B4415 yn Hendre Wen. Mae Fferm Gallt-y-Beren, o le y symudwyd y defnydd, wedi'i leoli ychydig bellter i lawr y ffordd ar ochr ogleddol y B4415. Lleolir safle'r cais yng nghefn gwlad y tu allan i ffiniau aneddiadau cydnabyddedig fel y'u diffinnir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) yn ogystal mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gwarchod y Tirwedd.
- 1.3 Rhoddwyd cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer sied amaethyddol at ddibenion storio yn Hendre Wen ar 1 Mehefin 2009. Yn mis Medi 2011, cyflwynwyd cais cynllunio ar gyfer newid defnydd yr adeilad amaethyddol i fod yn garej a gorsaf MOT. Cafodd y cais cynllunio ei dynnu'n ôl yn ddiweddarach ar 22 Chwefror 2012 gan ei bod yn amlwg nad newid defnydd oedd y cais gan nad oedd yr adeilad wedi ei godi yn unol a'r cais amgymeradwyaeth ymlaen llaw. Ar 14 Rhagfyr 2012 cyflwynwyd cais cynllunio pellach i newid defnydd sied amaethyddol i fod yn garej a gorsaf MOT. Cafodd y cais hwnnw ei wrthod ar 21 Chwefror 2012 ar y sail fod y datblygiad yn gamddefnydd o hawliau datblygu cyffredinol amaethyddol, amlygrwydd yr adeilad, diffyg gwelededd o'r fynedfa i'r ffordd sirol gyfagos a diffyg cyfiawnhad lleoli'r adeilad yn nghefn gwlad agored. O ganlyniad i wrthodiad y cais cynllunio cyflwynwyd rhybudd gorfodaeth i ddiweddu'r defnydd a dymchwel yr adeilad a ddefnyddir fel modurdy masnachol a symud yr holl ddeunydd cysylltiedig a'r defnydd hwnnw oddi ar y safle.
- 1.4 Gwnaed apêl yn erbyn y rhybudd gorfodaeth a'r gwrthodiad cynllunio i'r Arolygiaeth Gynllunio ar 13 Awst 2013, gwrthodwyd y ddwy apêl drwy benderfyniad dyddiedig 2 Mai 2014. Diwygiwyd y rhybudd gorfodaeth er mwyn ymestyn y cyfnod cydymffurfio a'r rhybudd i 12 mis fyddai yn dod i ben ar 4 Mai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

2015. Mae'n amlwg ar hyn o bryd nad oes unrhyw ymgais wedi ei wneud i gydymffurfio ag anghenion y rhybudd hwn.

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 Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD
Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B20 – RHYWOGAETHAU A’U CYNEFINOEDD SY’N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL – Gwrthod cynigion sy’n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a’u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU Hyrwyddo dyluniad adeiladau 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.

POLISI B23 – MWYNDERAU Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU 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.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy’n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C4 - ADDASU ADEILADAU I’W HAIL-DDEFNYDDIO Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i’w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy’n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a’r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI D5 - ANGHENION LLEOLI ARBENNIG Mewn achosion eithriadol caniatáu lleoli datblygiadau diwydiannol/busnes ar safleoedd heb eu dynodi neu nas diogelwyd ar gyfer

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

busnes/diwydiant os oes ‘anghenion lleoli arbennig’ gwirioneddol nad ellir eu diwallu ar Safle Cyflogaeth Safon Uchel neu Safle Diwydiannol.

POLISI D7 - GWEITHDAI GWLEDIG NEU UNEDAU DIWYDIANNOL/BUSNES GRADDFA FACH Y TU ALLAN I FFINIAU DATBLYGU Caniatáu cynigion os gellir dangos mai safle’r datblygiad yw’r lleoliad mwyaf addas i gyflawni’r angen a chydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda defnyddio adeiladau presennol, lleoliad y safle, graddfa, math a dyluniad y datblygiad a dim angen am dy newydd i wasanaethu’r datblygiad.

POLISI D8 - EHANGU MENTRAU PRESENNOL Caniatáu cynigion i ehangu/ymestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gydag addasrwydd y defnydd presennol o safbwynt yr ardal o’i amgylch a defnyddiau cyfagos a’i berthynas a’r gwaith presennol.

POLISI D10 - ADDASU ADEILADAU AR GYFER DEFNYDD DIWYDIANNOL NEU FUSNES Caniatáu cynigion i newid defnydd adeiladau ar gyfer defnyddiau diwydiannol neu fusnes ar raddfa fach os gellir cyfiawnhau’r lleoliad a ddewiswyd ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda graddfa a natur y datblygiad; a pherthynas y datblygiad gydag adeiladau/defnyddiau gerllaw.

2.3 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf 2014

NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

NCT 9 – Gorfodi Rheolaeth Cynllunio (1997)

NCT 12 – Dylunio (2009)

NCT 18 – Trafnidiaeth (2007)

NCT 22 – Adeiladau Cynaliadwy (2010)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C05D/0704/33/LL – Newid defnydd adeilad amaethyddol yn fodurdy masnachol ar safle Gallt y Beren – Caniatáu gydag amodau - 30-01-2006
- 3.2 C09D/0124/33/YA - Adeiladu Sied Amaethyddol ar safle Hendre Wen– Derbyniol 1 Mehefin 2009
- 3.3 C11/0927/33/LL - Newid defnydd sied amaethyddol i ganolfan MOT (B2) - Tynnu nôl 22 Chwefror 2012
- 3.4 C12/1628/33/LL – Cadw adeilad fel y’i codwyd a’i ddefnyddio fel modurdy/gorsaf MOT gyda rhan i’w gadw ar gyfer defnydd amaethyddol ar safle Hendre Wen– Gwrthod – 21-02-13
- 3.5 Rhybudd gorfodaeth – Heb ganiatâd cynllunio codi adeilad a newid defnydd i amaethyddiaeth i ddefnydd fel modurdy masnachol a gorsaf MOT ynghyd â safle parcio cysylltiedig, creu ardaloedd lloiau caled a gosod thanciau rhagod olew - Cyflwynwyd 24 Gorffennaf 2013 ac i rym ar y 23 Awst 2013, rhoddwyd cyfnod o dri mis i gydymffurfio gyda anghenion y rhybudd;
- 3.6 Apêl gorfodaeth a cynllunio – Gwnaed apêl i’r Arolygaeth Gynllunio yn erbyn y rhybudd gorfodaeth a gwrthodiad cynllunio ar y 13 Awst 2013, gwrthodwyd y ddwy apêl drwy benderfyniad dyddiedig 2 Mai 2014. Diwygiwyd y rhybudd gorfodaeth er

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

mwyn ymestyn y cyfnod cydymffurfio a'r rhybudd i 12 mis fyddai yn dod i ben ar y 4 Mai 2015.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad a cynnig amodau safonol ynglŷn a'r gwaith i'r fynedfa.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Cynghori fod unrhyw ganiatâd a roddir yn cynnwys amod i sicrhau nad oes llygredd o gyrsiau dwr yn digwydd yn sgil y busnes ar safle. Nodi y dylai gwastraff a gynhyrchir yn sgil y busnes ar safle gael ei waredu yn y modd priodol ac y dylai ymgynghoriad gael ei yrru at ecolegydd y Cyngor i sicrhau nad yw'r datblygiad yn amharu ar unrhyw rywogaethau gwarchodedig.
Dŵr Cymru:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Heb eu derbyn
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail cynllunio: • Fod yr adeilad wedi ei godi heb ganiatâd cynllunio; • Byddai caniatáu'r adeilad yn gosod cysail peryglus i fusnesau/datblygiadau eraill tebyg sefydlu; • Fod yr adeilad yn ddolur llygaid ac dylid ei dynnu i lawr; • Y gallai'r busnes ail leoli i adeilad/safle pwrpasol arall yn lleol; • Fod y mater wedi bod drwy y drefn apêl a fod y penderfyniad i wrthod caniatâd cynllunio blaenorol a gweinyddu rhybudd gorfodaeth wedi ei gefnogi gan yr Arolygiaeth Gynllunio; • Dim gwrthwynebiad i'r busnes presennol ond pryder y byddai y busnes yn tyfu i fod yn gwerthu ceir a byddai y safle yn myned yn flêr o'r herwydd;

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

- Nad yw'r adeilad yn cwrdd a safonau angenrheidiol ar gyfer adeiladau diwydiannol;
- Anfodlonrwydd gyda safon gwasanaeth;

Derbyniwyd nifer uchel o gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

- Nad yw'r adeilad yn ddolur llygaid nac yn anharddu'r ardal yn fwy nag unrhyw adeilad amaethyddol;
- Dylai cefnogaeth gael ei roi i fusnesau cefn gwlad sydd yn darparu swyddi llawn a rhan amser i bobl leol;
- Fod y gwasanaeth a gynhigir gan y busnes o safon uchel;
- Y dylai'r Cyngor gefnogi busnesau teuluol llwyddiannus;
- Fod y busnes yn cyfrannu yn bositif i'r economi leol;
- Fod y busnes yn fodd o arallgyfeirio amaethyddol ac yn angenrheidiol er mwyn ffyniant y busnes fferm gwreiddiol;
- Fod safle'r busnes yn gyfleus ac yn gynaliadwy i gwsmeriaid lleol;
- Fod y busnes a wedi cael ei ail leoli o'i safle gwreiddiol yn Gallt y Beren gan nad oedd modd ehangu'r busnes ar y safle hwnnw a fod y safle hwn yn gwella darpariaeth ar gyfer cwsmeriaid;
- Byddai cau'r modurdy yn arwain at golled swyddi;
- Nad yw'r bwriad yn amharu ar fwynderau trigolion gan ei fod wedi ei leoli yn nghefn gwlad ymhell oddi wrth unrhyw anheddau preifat
- Bod y busnes yn daclus a threfnus;
- Byddai tirlunio a gorffeniad neilllog i'r adeilad yn help i guddio effaith yr adeilad ar y tirlun;
- Fod y gymuned leol yn cefnogi'r cais;
- Fod y gwelliannau i'r fynedfa yn golygu na fydd ardrawiad ar ddiogelwch ffyrdd;
- Fod adeilad amaethyddol wedi ei ganiatáu ar y safle yn flaenorol, a fod prin dim newid pan y cymharir yr adeilad a ganiatwyd bryd hynny a'r adeilad sydd yn destun y cais hwn;

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Wrth ystyried y cais hwn mae'n angenrheidiol i ni ddwyn i ystyriaeth penderfyniad i wrthod apêl a wnaed gan yr Arolygiaeth Gynllunio ar gais a rhybudd gorfodaeth blaenorol. Er gwybodaeth, fe atodir copi o'r apêl i'r adroddiad hwn.
- 5.2 Mae polisi C4 a D10 o'r CDUG yn cymeradwyo cynigion i addasu adeiladau i'w hail ddefnyddio yn lle eu dymchwel yn ddibynnol ar gydymffurfio a meini prawf. Gan ei bod yn amlwg nad yw'r adeilad wedi ei adeiladu yn unol a'r cynlluniau'r dyfarniad amaethyddol, nac erioed wedi ei ddefnyddio fel sied amaethyddol, nid yw polisi C4 nac D10 o'r CDUG felly yn berthnasol i'r cais gerbron ac mae cynnwys y penderfyniad apêl yn cadarnhau y safbwynt hwn.
- 5.3 Yn ei ddatganiad i gefnogi'r cais mae'r ymgeisydd yn datgan ei bod yn angenrheidiol i'r busnes ail-leoli'r busnes fel modurdy masnachol o adeilad presennol gerllaw'r adeiladau fferm yn Ngallt y Beren. Ymhellach, mae yn nodi ei fod wedi symud i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

adeilad oedd yn destun y cais a dyfarniad amaethyddol yn 2009 yn dilyn newidiadau a lleihad yn maint y daliad a'r busnes fferm oedd yn golygu nad oedd angen am yr adeilad hwnnw ar gyfer y busnes amaethyddol mwyach. Mae paragraffau 12 a 13 o'r penderfyniad apêl sydd wedi ei gyfeirio ato eisoes yn nodi y cafodd yr adeilad ei godi fel modurdy masnachol o wahanol ddyluniad i'r adeilad amaethyddol ar y dyfarniad, a cafodd ei ddefnyddio o'r cychwyn fel modurdy masnachol. Yn ogystal bu i'r Arolygydd ddatgan nad yw dibyniaeth yr ymgeisydd ar ddyfarniad blaenorol ar gyfer adeilad amaethyddol yn berthnasol, ymhellach mae yn ystyried y byddai dibyniaeth ar y dyfarniad dan sylw yn gamddefnydd o hawliau datblygu caniatool dan Ran 6 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. O ganlyniad ystyrir fod y busnes hwn yn fusnes diwydiannol mewn adeilad o'r newydd yn nghefn gwlad agored.

- 5.4 Gan fod y datblygiad yn un diwydiannol mae'n hanfodol ystyried os oes gan y datblygiad anghenion lleoli arbennig dan bolisi D5 o'r CDUG, nid oes unrhyw angen eithriadol yma i leoli busnes ar y safle penodol hwn yn arbennig o gofio bod gan yr ymgeisydd fusnes sefydledig mewn sied ar y fferm deuluol gyferbyn a'r safle yn bresennol, oddeutu 280m o'r safle. Nodir yn natganiad yr ymgeisydd ei fod yn dymuno ehangu ei fusnes i adeilad mwy, ac yn datgan nad yw ail leoli i safle diwydiannol pwrpasol ar ystadau lleol yn opsiwn. Mae yn cyfeirio yn ogystal ar safleoedd eraill o fewn ardal Dwyfor sydd ar gael am wahanol resymau ond yn nodi nad yw'r safleoedd hyn yn ddelfrydol oherwydd amryw resymau megis lleoliad a costau rhentu neu brynu unedau o'r fath. Yn ogystal cyfeirir at fusnesau modurdy masnachol eraill sydd yn bodoli o fewn yr ardal, mae nifer o'r rhain yn fusnesau sydd unai wedi ei lleoli o fewn ffiniau datblygu yn Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd neu rhai hir sefydledig. Mae'r ymgeisydd yn honni fod y safle hwn yn leoliad mwy cynaliadwy na safleoedd eraill yn lleol oherwydd lleoliad ei gleientiaid, ac yn darparu cyflogaeth ar gyfer tri gweithiwr llawn amser a tri rhan amser. Serch hynny nid oes cyfiawnhad pam na ellir lleoli datblygiad o'r fath o fewn ffiniau datblygu mewn trefi neu bentrefi lleol yn nes at cleientiaid hynny. Yn ogystal mae'r ymgeisydd yn datgan fod y datblygiad yn ffurfio modd o arallgyfeirio amaethyddol, serch hynny fel y datganwyd eisoes ni gyflwynwyd tystiolaeth o hyn ar geisiadau ac apêl blaenorol ac nid oes unrhyw dystiolaeth o pam fod angen lleoli'r busnes ar y safle hwn ac nid ar safle neilllog mwy addas.
- 5.5 Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno na chyfiawnhad i argyhoeddi'r Cyngor yn ychwanegol i'r hyn a gyflwynwyd i'r Arolygydd yn ystod yr apêl bod y safle hwn yn addas ar gyfer datblygiad diwydiannol o'r fath ac nid yw dymuniad yr ymgeisydd i ehangu'r fenter yn rheswm digonol i gyfiawnhau uned ddiwydiannol newydd yng nghefn gwlad agored. Tra sylweddolir nad yw'r adeilad yn Gallt y Beren yn briodol ar gyfer busnes o'r math hwn, nid oes gan y garej fasnachol hon unrhyw 'anghenion lleoliad arbennig' penodol na fyddai yn gallu cael ei diwallu ar safleoedd pwrpasol cyflogaeth/diwydiannol eraill yn y rhanbarth. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi C1, D5 a D8 o'r CDUG.
- 5.6 Datgan polisi a D7 o'r CDUG y caniateir cynigion ar gyfer gweithdai / unedau diwydiannol ar raddfa fach os gellir dangos mai safle'r datblygiad yw'r lleoliad mwyaf addas i gyflenwi'r angen ac os ydynt yn gweddu i'r ardal. Mae'r polisi yn annog defnyddio safleoedd gerllaw grŵp o adeiladau neu safleoedd wedi eu datblygu o'r blaen. Yn ogystal dylent fod yn gweddu i'r cefndir gwledig. Yn yr achos yma nid oes cysylltiad agos i adeiladau tebyg, gan y saif yn unig ac eithrio'r ty fferm, mewn safle amlwg ar ben bryn gyda'r gorffeniad diwydiannol o fath yn sefyll allan fel nodwedd anghydweiddol yng nghefn gwlad. Mae'r ymgeisydd wedi darparu datganiad tirlun gan 'AAH Planning Consultants' yn nodi y gellid lliniaru effaith

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

weledol y datblygiad drwy waith plannu a thirlunio a newid dyluniad a gorffeniad yr adeilad. Mae'r datganiad tirlun yn dangos y byddai y bwriadau a gynhigir yn y datganiad yn mynd beth ffordd i negyddu effaith y datblygiad, serch hynny nid yw'r safle wedi ei leoli ger grŵp o adeiladau ac nid yw yn dir a ddefnyddiwyd o'r blaen fel y'i diffinnir ym Mholisi Cynllunio Cymru. Er fod yr ymgeisydd yn nodi y bydd yr adeilad a ddefnyddiwyd yn flaenorol yn Gallt y Beren yn cael ei ddychwelyd i ddefnydd amaethyddol ni ystyrir y byddai hyn ynddo 'i hun yn gorbwyso effeithiau negyddol y datblygiad, ac fel a nodwyd eisoes nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer y newid defnydd penodol hwn. Yn ogystal mae paragraff 6.2.22 o bolisi D7 hefyd yn datgan yn benodol y byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried ceisiadau i addasu adeiladau a ganiateir o dan hawliau defnydd amaethyddol yn ofalus a dwys er mwyn atal camddefnyddio hawliau cynllunio a ganiateir. Ystyrir felly fod y datblygiad yn groes i bolisi D7 o'r CDUG.

Trafnidiaeth

- 5.7 Ffordd breifat sy'n gwasanaethu'r safle gyda'r fynedfa yn ymuno i ffordd sirol dosbarth 2 sef y B4415 Rhydyclafdy. Mae'r ymgeisydd wedi darparu cynllun i ddangos altrad i'r fynedfa i'r safle drwy ei lleoli i'r dwyrain o'i lleoliad presennol. Yn ogystal mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad traffig (cyflwynwyd hwn ar yr apêl yn ogystal) sydd yn cadarnhau fod angen gwelededd o 70m i'r ddau gyfeiriad, yn ei benderfyniad apêl datganodd yr Arolygydd y byddai angen tynnu gwrych a choeden er mwyn sicrhau y welededd angenrheidiol a roedd yr Arolygydd o'r farn y byddai hyn yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal. Mae y gwrych a'r goeden dan sylw eisoes wedi ei tynnu oddi ar y safle. Mewn ymateb i ymgynghoriad datgan Uned Drafnidiaeth y Cyngor nad oes ganddynt bryder ynglŷn a'r bwriad o safbwynt diogelwch ffyrdd ac maent yn cynnig amodau safonol nglyn a safon y fynedfa pe caniateir y cais. Er y sylweddolir y byddai'r gwaith hyn yn rhoi gwelededd digonol ystyrir y byddai'r gwaith hwn yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a gwedd yr ardal yn groes i bolisiau B10 a CH33 o'r CDUG.

Mwynderau Gweledol

- 5.8 Saif yr adeilad diwydiannol ei wedd, ar ben ei hun, ac eithrio dau dy fferm, mewn safle uchel, agored ar fryn amlwg o fewn Ardal Gwarchod y Tirlun. Mae'r safle a'r ardal leol yn nodweddiadol o gymeriad a thirlun tonnog ardal Llŷn sydd o safon canolog yn ôl dull asesu tirlun LANDMAP. Fel a nodwyd eisoes ystyrir y byddai y gwaith o dirlunio a phlannu a newid gorffeniad i wyrdd tywyll o bosib yn negyddu ychydig ar effaith y datblygiad ystyrir y byddai yn parhau i sefyll allan yn amlwg fel nodwedd ddiwydiannol sydd yn anghydnaws a'r math o adeiladau sy'n ddisgwyliedig ar fferm mewn safle cefn gwlad ac Ardal Gwarchod y Tirlun. Mae'r datganiad a gyflwynwyd gyda'r cais yn cyfeirio at adeilad ar safle gerllaw yn Bodsela sydd wedi ei orffen a dalenni rhychiog lliw llwyd golau, cadarnheir fod amod ar y caniatâd cynllunio a roddwyd ar gyfer yr adeilad hwnnw ar gyfer lliw neillog, ac mae hyn yn destun gweithrediad gan yr Uned Gorfodaeth y Gwasanaeth Cynllunio. Yn ogystal mae penderfyniad apêl yn datgan na fyddai cynnig i dirlunio ffin yn goresgyn unrhyw wrthwynebiadau i effaith weledol y datblygiad. Fel a nodwyd eisoes nid yw'r safle wedi ei leoli yn dda mewn perthynas a adeiladau eraill a'r ffin datblygu presennol. Ystyrir felly bod y bwriad yn groes i bolisi B10, B22, B25 a D7 o'r CDUG.

Mwynderau preswyl

- 5.9 Amcan polisi B23 o'r CDUG yw sicrhau fod mwynderau'r gymdogaeth leol yn cael eu hamddiffyn drwy nodi fod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol. Deallir fod yr ymgeisydd yn byw annedd a adnabyddir fel Hendre Wen gerllaw safle'r cais, nid oes unrhyw dai preswyl eraill wedi ei lleoli yn yr ardal. Ni ystyrir felly y byddai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion cyfagos, yn ogystal ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor. O ystyried hyn ni ystyrir y byddai unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion cyfagos ac fod y bwriad yn cydymffurfio a polisi B23 o'r CDUG.

Bioamrywiaeth

- 5.10 Mae polisi B20 o'r CDUG yn datgan y gwrthodir cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd, ac nid yw'r safle dan sylw wedi ei leoli o fewn neu yn agos i unrhyw ddynodiadau cadwraeth cydnabyddedig. Nid oedd ymateb Uned Bioamrywiaeth y Cyngor i law pan yn paratoi yr adroddiad hwn, derbyniwyd ymateb gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn cynnig amodau safonol petai unrhyw ganiatâd petai'r Cyngor yn dymuno caniatáu'r cais. Ni godwyd unrhyw bryderon gan yr Arolygydd ynglŷn a materion bioamrywiaeth ar yr apêl diweddar. O ystyried hyn nid oes unrhyw bryderon ynglŷn a effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth ac ystyrir fod y datblygiad yn cydymffurfio a polisi B20 o'r CDUG.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.11 Mae'n amlwg o'r ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus, ymateb y Cynghorydd Lleol a'r Cyngor Cymuned fod cefnogaeth gref i'r busnes yn lleol gan ei fod yn darparu gwasanaeth yn lleol ac yn darparu cyflogaeth. Tra fod y Cyngor yn cefnogi datblygu busnesau a chyflogaeth yn lleol mae'n rhaid sicrhau fod datblygiadau o'r fath yn cael eu lleoli yn sensitif ac mewn cydymffurfiaeth gyda'r polisïau a restrir uchod. Nid yw rhai o'r llythyrau a dderbyniwyd yn codi materion sydd yn faterol i gynllunio megis amgylchiadau teuluol, safon gwasanaeth ac os yw'r adeilad dan sylw yn cydymffurfio a safonau adeiladwaith a diogelwch ar gyfer adeiladau o'r fath. Ystyrir fod y sylwadau yn ymwneud gyda materion cynllunio wedi derbyn ystyriaeth deilwng fel rhan o'r asesiad hwn.

6. Casgliadau:

- 6.1 Yn dilyn ystyriaeth o'r polisïau cynllunio perthnasol ystyrir fod y bwriad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad yr ardal, ac nid oes cyfiawnhad dros leoli'r datblygiad ar y safle hwn. Mae ystyriaeth wedi ei roi i'r ffaith fod polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol yn gyffredinol yn cefnogi twf economaidd a chyflogaeth yn nghefn gwlad, serch hynny yn yr achos hwn nid yw manteision y datblygiad yn gorbwyso niwed a wneir i dirwedd a'i leoliad mewn safle sydd yn anghynnaladwy. Ystyrir nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio a'r polisïau perthnasol yn y CDUG na'r canllawiau a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae'n hanfodol pwysleisio yn ogystal fod penderfyniad yr Arolygiaeth Cynllunio ar ran Gweinidogion Cymru i wrthod y cais yn cefnogi safbwynt y Cyngor yn yr achos hwn i wrthod apêl yn erbyn gwrthodiad cais cynllunio blaenorol a rhybudd gorfodaeth, nid oes unrhyw dystiolaeth ychwanegol wedi gyflwyno ar y cais hwn fyddai yn golygu gwrthdroi penderfyniad y Arolygydd.

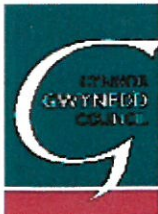
7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ystyrir bod y bwriad cyfystyr a chodi adeilad diwydiannol newydd yng nghefn gwlad a nid yw'n bosib ystyried y bwriad hwn fel newid defnydd adeilad presennol. Nid oes cyfiawnhad dros ei leoli yng nghefn gwlad agored ac nid oes anghenion lleoli arbennig yn bodoli ar gyfer y datblygiad hwn. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisïau D5, D7, D8 a C1 o'r Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

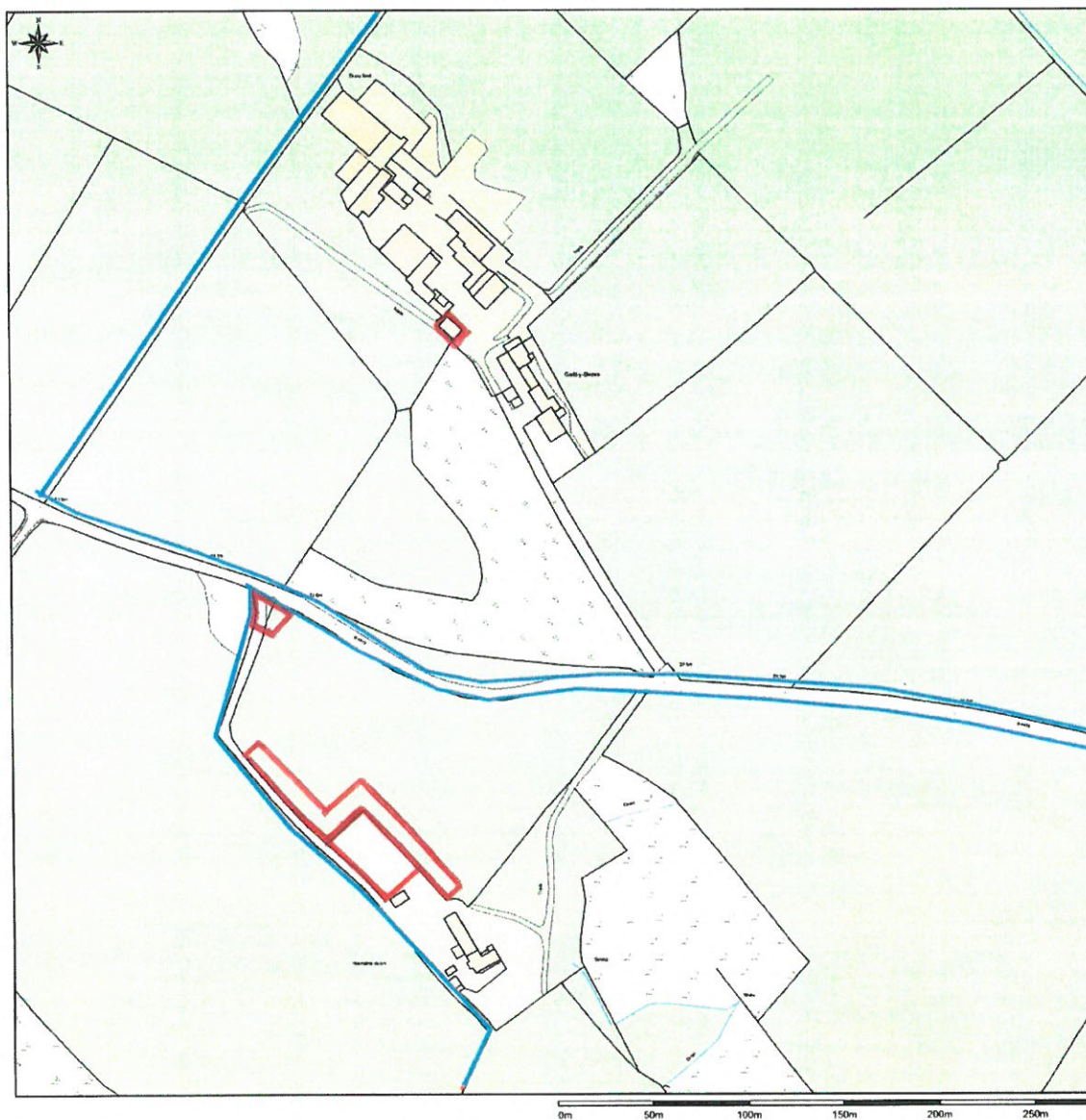
2. Mae'r adeilad, fel a'i codwyd oherwydd ei liw, agoriadau a gorffeniadau, yn sefyll allan fel nodwedd amlwg diwydiannol nad yw'n parchu na gweddu i gymeriad cefn gwlad agored o'r fath sydd wedi ei ddynodi'n Ardal Gwarchod y Tirlun. Yn ogystal byddai'r gwaith i'r fynedfa yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau B10, B22, B25 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009)



Rhif y Cais / Application Number : C15/0162/33/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

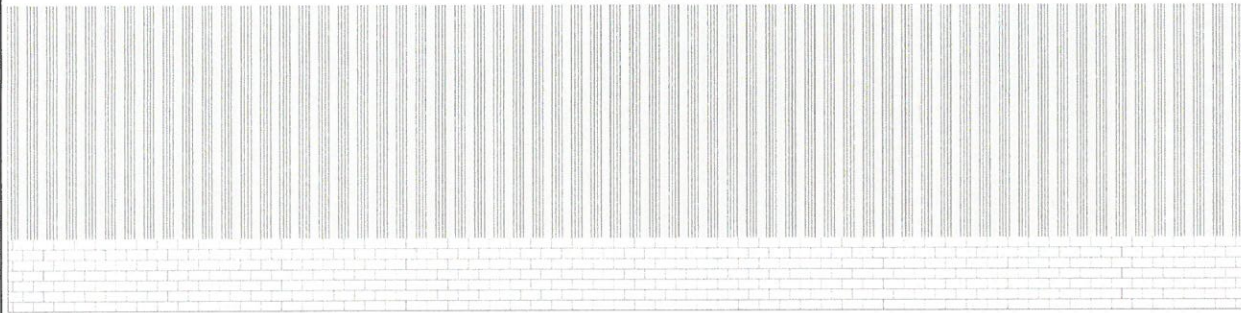




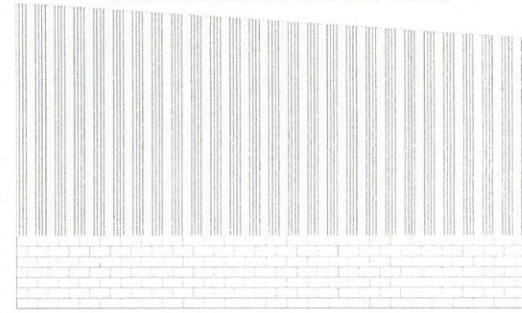
Scale: 1:2500, paper size: A3

This Plan includes the following Licensed Data: OS MasterMap Colour PDF Location Plan by the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at the date of production. Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features, as lines is no evidence of a property boundary. © Crown copyright and database rights. 2015. Ordnance Survey 6100031673

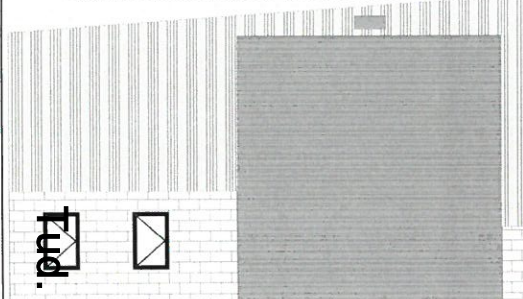
EXISTING SOUTHWESTERN ELEVATION



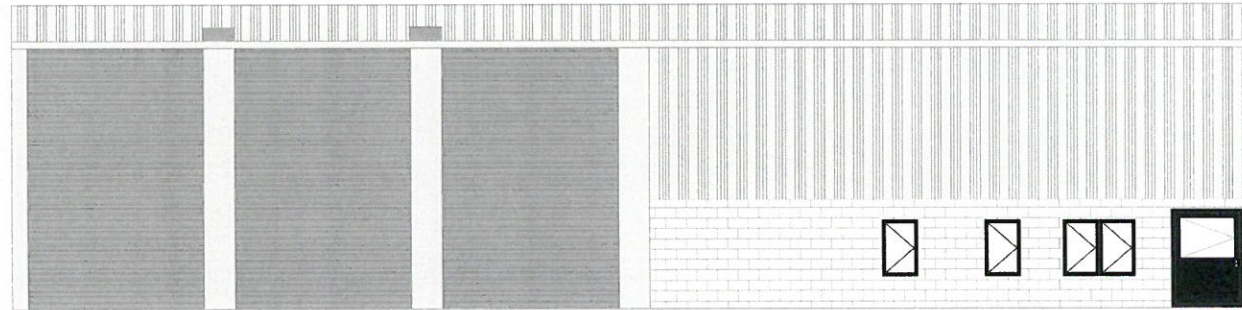
EXISTING SOUTHEASTERN ELEVATION



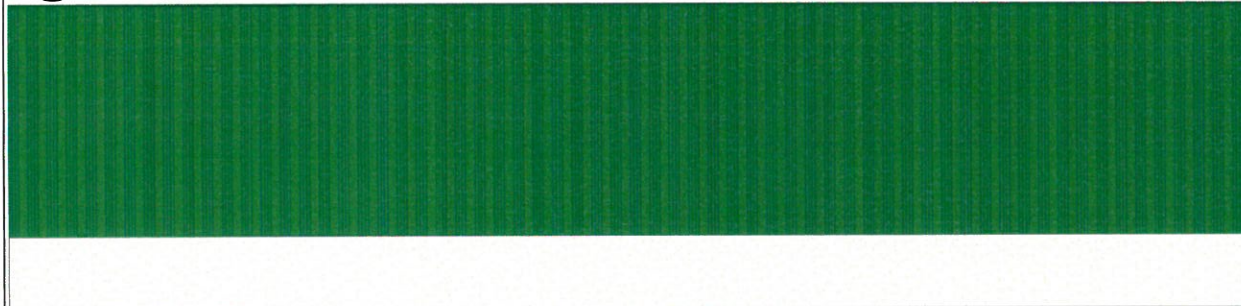
EXISTING NORTHWESTERN ELEVATION



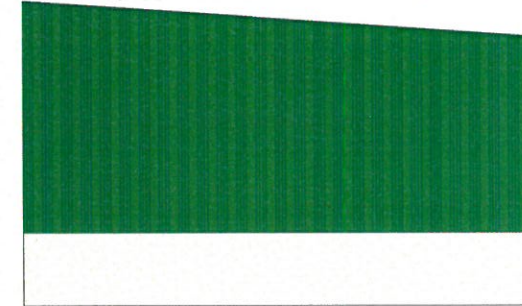
EXISTING NORTHEASTERN ELEVATION



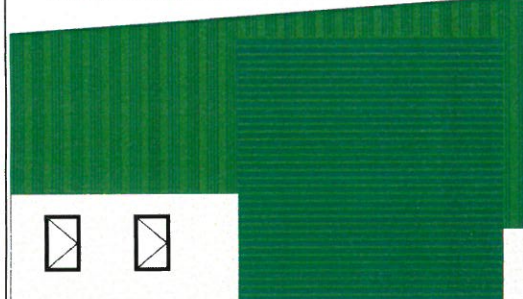
PROPOSED SOUTHWESTERN ELEVATION



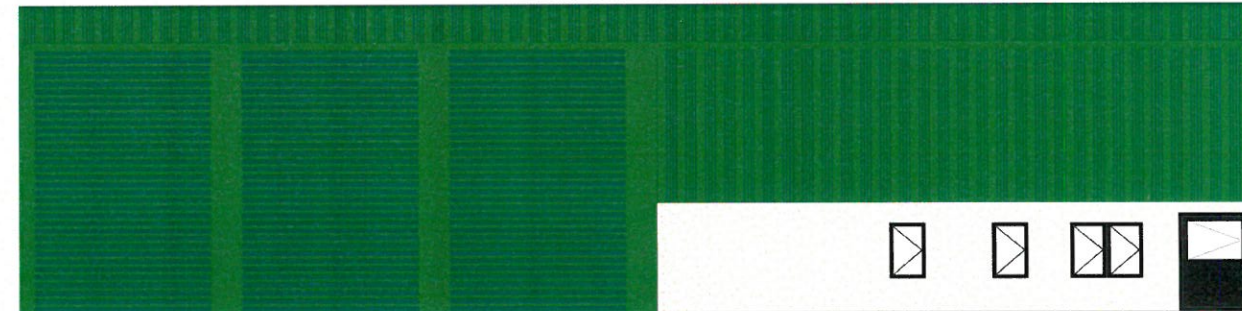
PROPOSED SOUTHEASTERN ELEVATION



PROPOSED NORTHWESTERN ELEVATION



PROPOSED NORTHEASTERN ELEVATION



CLIENT/CLIENT :

NODIADAU/NOTES

1. All dimensions in millimetres unless otherwise stated.
2. All levels in metres above Ordnance Datum.
3. All chainages in metres.

COMMENTS:

- a. All external flood lights to be removed
- b. External cladding to be coloured in Juniper Green

Fig. 140

REF NO.	REVISED	DATE	BY	APP'D



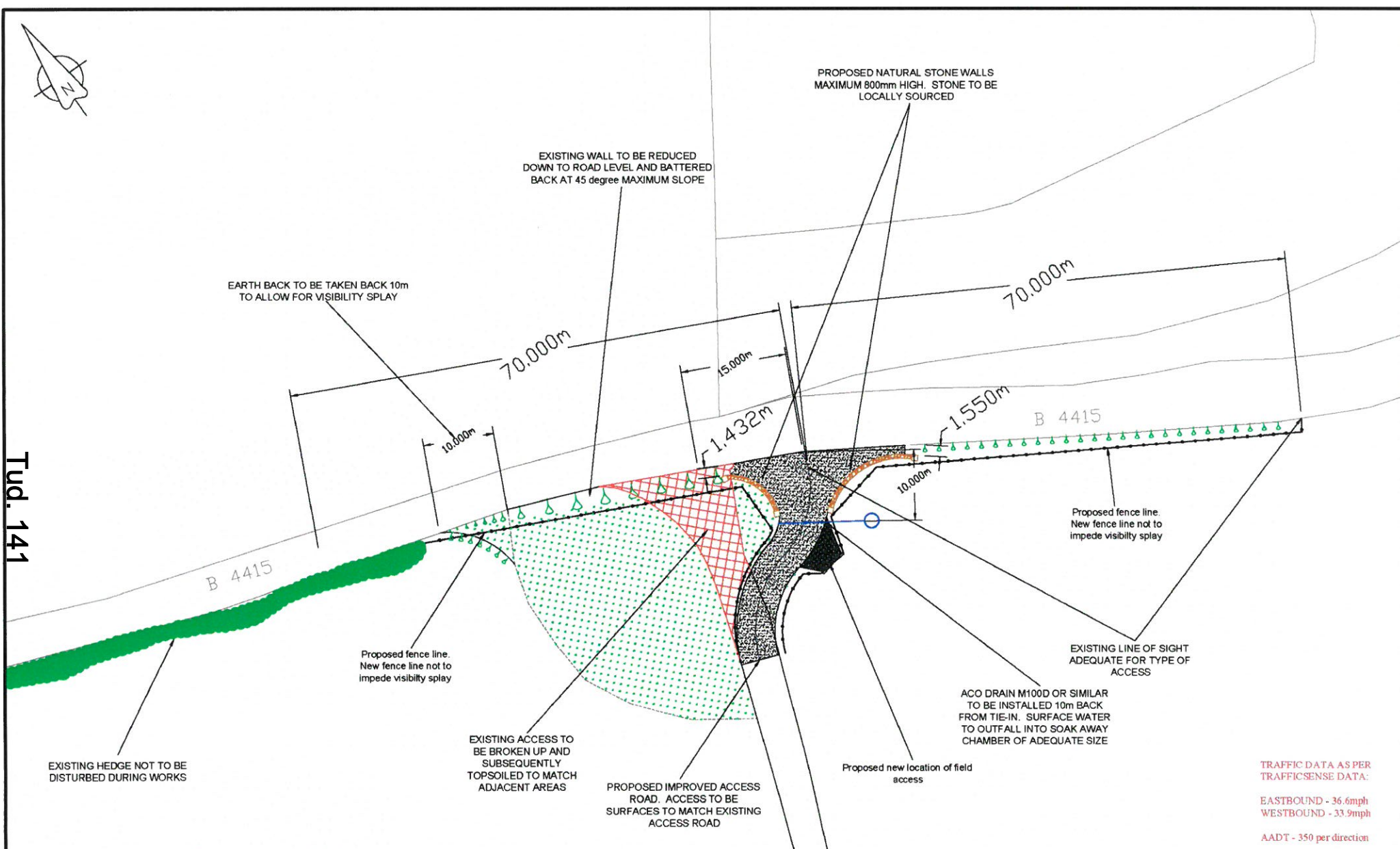
CYLLUN/SCHEME :
**MOT TESTING FACILITY AT
HENDRE WEN
RHYD Y CLAFDY**

TITL LUNAD/DRAWING TITLE :

EXISTING AND PROPOSED ELEVATIONS

DISCUSSANT CAN :	DRP	DISCUSSANT DATE :	1/1/2013
DISCUSSANT CAN :	ABP	DISCUSSANT DATE :	1/1/2013
Sheet :	1 of 1	SCALE :	1:50 @ A1

Rhif Llundad Drawing No. **ABP/MI/107**



TRAFFIC DATA AS PER
TRAFFICSENSE DATA:

EASTBOUND - 36.6mph
WESTBOUND - 33.9mph

AADT - 350 per direction



CYNLLUN/SCHEME :

MOT testing facility at Hendre Wen, Rhyd Y Clafdy

TEITL LLUNIAD/DRAWING TITLE :

Proposed access improvement

DARLUNWYD GAN :
DRAWN BY : DRP

GWIRIWDYD GAN :
CHECKED BY : ABP

Tafien
Sheet 1 of 1

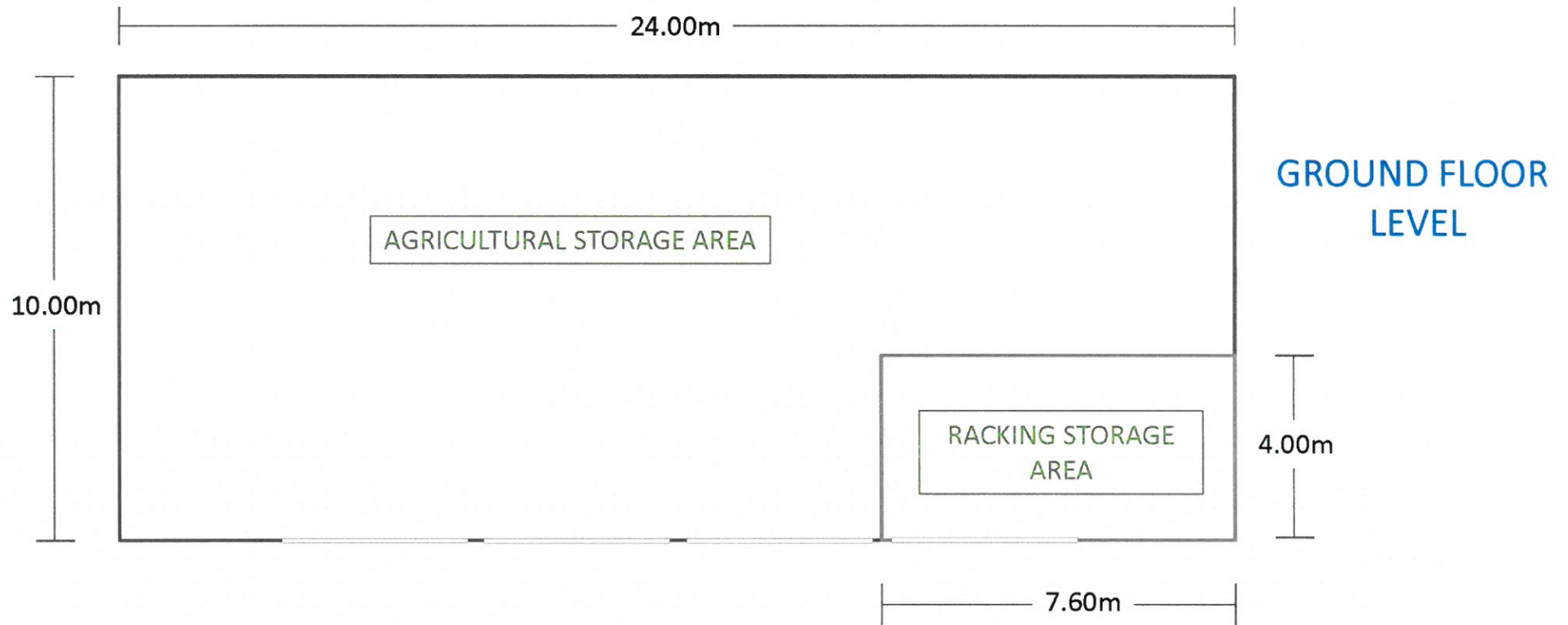
Rhif Lluniad
Drawing No. ABP/Access/2

DYDDIAD DARLUNWYD :
DATE DRAWN : 12/07/2014

DYDDIAD GWIRIWDYD :
DATE CHECKED : 12/07/2014

GRADDYDD :
SCALES : 1:500 @ A3

CYMR
REV
D

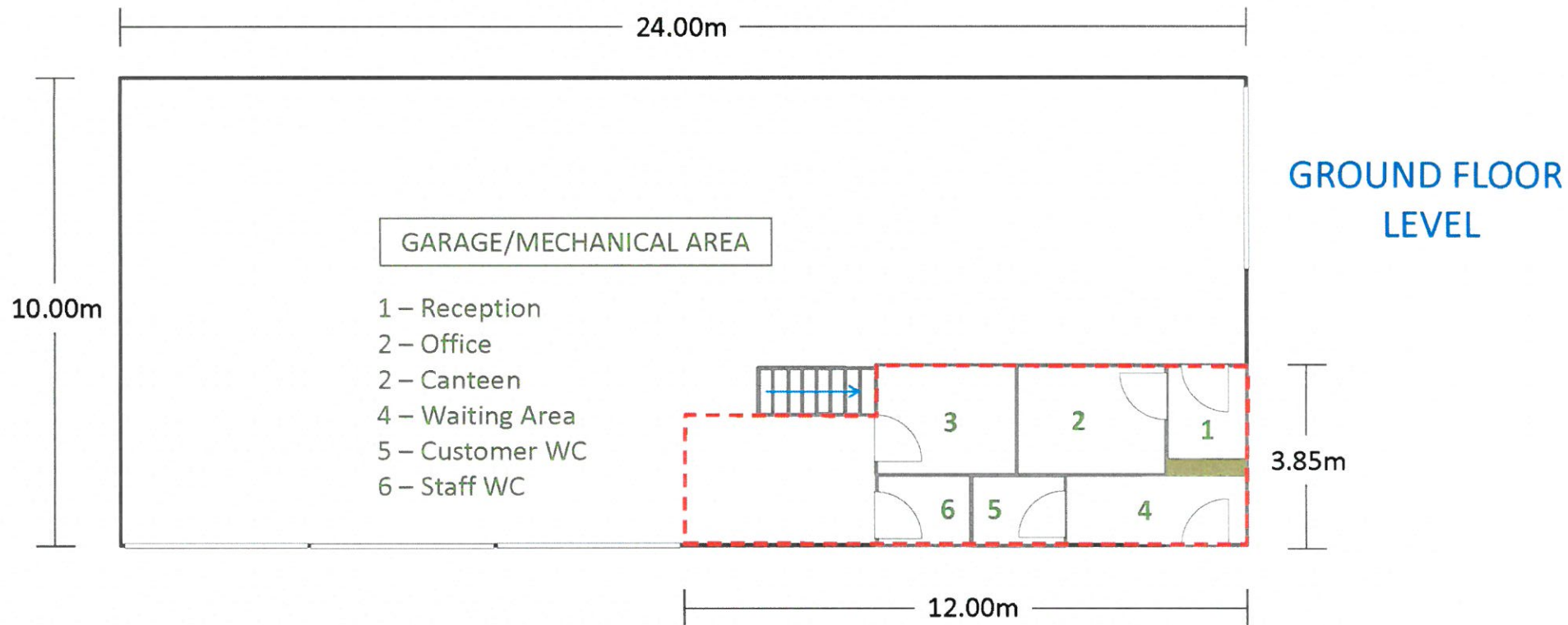


PERMITTED FLOOR PLAN

AGRICULTURAL STORAGE PORTAL
FRAME BUILDING
(AS APPROVED IN APPLICATION NO. 09D/0124/33/YA)

SCALE 1:100

RETROSPECTIVE CHANGE OF USE INCLUDING
PLANNED IMPROVEMENT WORKS AT
GALLT-Y-BEREN FARM, RHYDYCLAFDY



AS BUILT FLOOR PLAN

B2 VEHICLE REPAIR GARAGE PORTAL
FRAME BUILDING

SCALE 1:100

RETROSPECTIVE CHANGE OF USE INCLUDING
PLANNED IMPROVEMENT WORKS AT
GALLT-Y-BEREN FARM, RHYDYCLAFDY

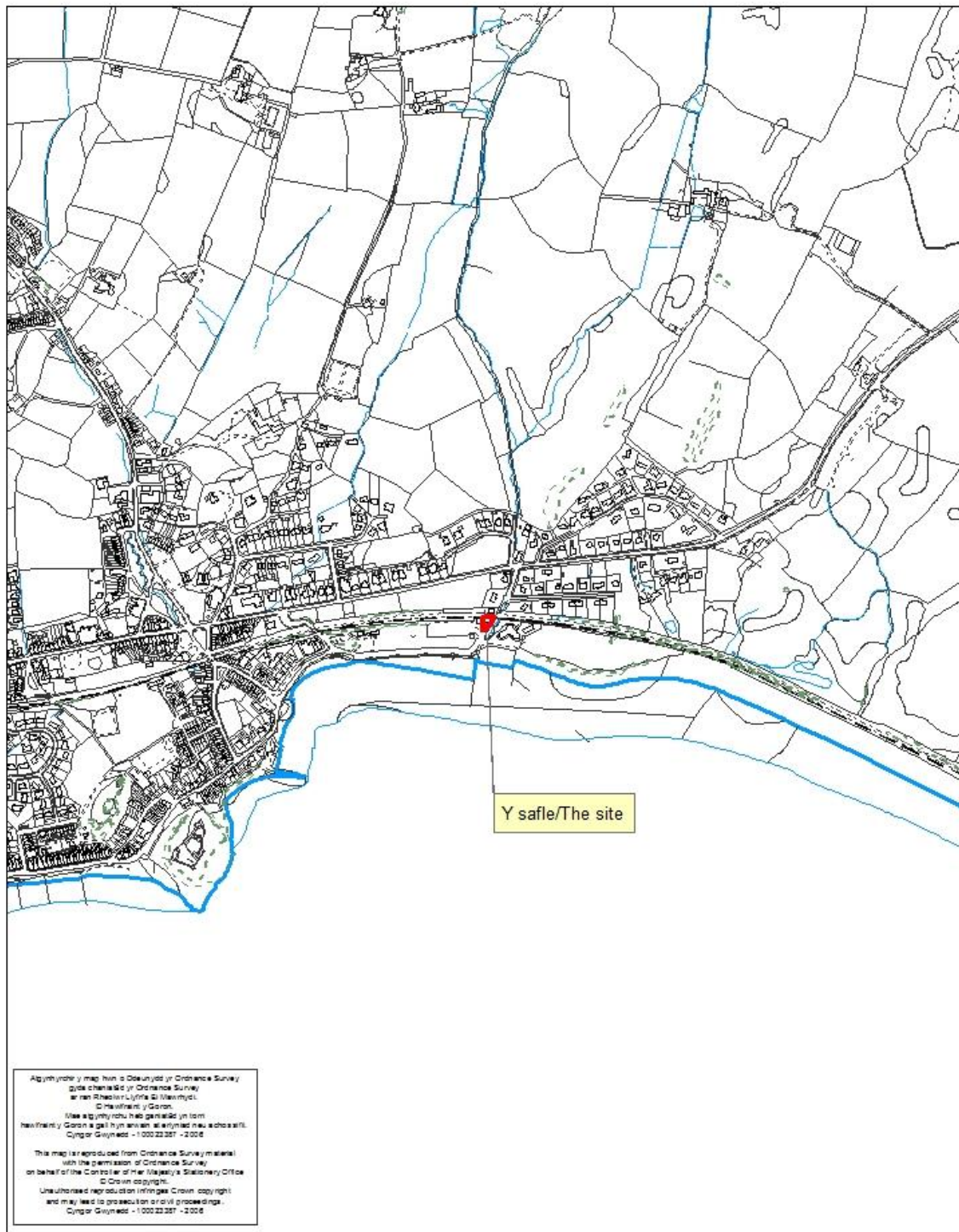
Eitem 5.7

Rhif: 7



Rhif y Cais / Application Number : C15-0226-35-LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif: C15/0226/35/LL
Dyddiad Cofrestru: 17/03/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Criccieth
Ward: Criccieth

Bwriad: DYMCHWEL MODURDY PRESENNOL A CHODI UNED GWYLIAU DEULAWR
Lleoliad: GAREJ, LON MERLLYN, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0HT

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais i ddymchwel modurdy presennol a chodi uned wyliau deulawr yn ei le. Mae'r safle wedi ei leoli gerllaw i ffin ddatblygu Criccieth ar draws y ffordd i gaffi Morannedd, sydd wedi ei restru fel adeilad Gradd II. Yn uniongyrchol i'r gorllewin mae safle cyn iard gychod, lle rhoddwyd caniatâd i godi dwy uned wyliau dan ganiatâd C12/0289/35/LL ac mae'r adeiladau hyn wrthi'n cael eu codi ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. I'r gogledd o'r safle mae llinell Rheilffordd y Cambrian ac i'r de a'r gorllewin mae maes parcio cyhoeddus.

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 Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG
Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd leol.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU

Hyrwyddo dyluniad adeiladau 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.

POLISI B23 - MWYNDERAU

Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU

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.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD

Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWDYD O'R BLAEN

Cymeradwyr cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT

Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI D15 - LLETY GWYLIAU HUNAN-WASANAETH

Caniatáu cynigion i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, addasu adeiladau presennol neu i estyn sefydliadau presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad, effaith ar y stoc tai parhaol; ardaloedd preswyl ac argaeledd y math yma o lety gwyliau.

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Ymwelwyr

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf, 2014

Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13 : Twristiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Dim yn berthnasol i'r cais hwn.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Sylwadau

“Gan fod Cyngor Gwynedd eisoes wedi caniatáu dwy uned yn groes i ddymuniadau'r Cyngor Tref er iddynt roi nifer dilys o resymau cynllunio tros wrthod y ceisiadau hynny, nid yw Aelodau'r Cyngor Tref yn gweld unrhyw bwrpas i wrthwynebu'r cais yma gan fod cynsail eisoes wedi ei greu..”

Uned Drafnidiaeth:

Dim Gwrthwynebiad

Network Rail:

Dim Gwrthwynebiad

Dŵr Cymru:

Sylwadau

Cynnig amodau safonol

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Bod graddfa'r adeilad yn rhy fawr yn enwedig o ystyried agosatrwydd Adeilad Rhestredig Morannedd
- Effeithiau ar fwynderau tŷ Merllyn Crossing Cottage sydd i'r gogledd o'r safle ar yr ochr arall i'r rheilffordd - colli golau a gor-edrych.
- Dyluniad, deunyddiau a natur y datblygiad yn anaddas ar gyfer y rhan brydferth hon o'r dref.
- Byddai'r adeilad yn rhy agos at y ffin gyda'r unedau gwyliau drws nesaf
- Pryder ynghylch ychwanegu at berygl ar y briffordd gyfagos.
- Byddai uchder yr adeilad yn niweidio mwynderau gweledol i'r cyhoedd sy'n teithio ar Lôn Merllyn

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

- Colled golygfeydd o eiddo preifat
- Bod cytundeb cyfreithiol yn bodoli sy'n rhwystro adeiladu ar y safle

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad:

- 5.1 Mae polisi D15 o GDU Gwynedd yn gefnogol i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth ar safleoedd 'addas' a ddatblygwyd o'r blaen oddi allan i ffiniau datblygu aneddeleoedd. Dylid asesu 'addasrwydd' safle a ddatblygwyd o'r blaen yn erbyn gofynion polisi C3 y CDU. Mae polisi C3 yn cymeradwyo cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ail ddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag bo'r safle yn addas ac yn cyd-fynd gydag amcanion a strategaeth ddatblygu'r cynllun. Yn ychwanegol, mae paragraff 5.2.7 y polisi yn nodi "Nid yw pob darn o dir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen yn addas i'w ddatblygu yn sgil, er enghraifft, ei leoliad, presenoldeb rhywogaethau sy'n cael eu gwarchod neu ei werth archeolegol".
- 5.2 Yn achos y cais dan sylw, mae'r safle wedi ei ddefnyddio tan yn ddiweddar ar gyfer garej masnachol i drwsio ceir ac felly mae yn dir a ddefnyddiwyd o'r blaen at ddibenion masnachol sydd wedi'i leoli yn agos at ffin ddatblygu Cricieth. Mae cefndir o dai preswyl i'r safle a hefyd mae o fewn pellter cerdded hwylus i ganol y dref, llwybr bysiau a gorsaf drenau. Mae'r safle'n unigryw o safbwynt tref Cricieth gan ei fod yn safle glan mor sy'n cydymffurfio gyda gofynion polisi D15 fel safle a ddatblygwyd o blaen sydd ger y ffin datblygu. Oherwydd natur unigryw'r safle ni ystyrir y byddai datblygu'r safle hwn ar gyfer uned wyliau yn gosod cysail ar y prom yng Nhriccieth gan nad oes rhagor o dir llwyd cyffelyb yn yr ardal.
- 5.3 Mae polisi D15 yn gefnogol i'r egwyddor o ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, fodd bynnag fe ddylid nodi bod y polisi'n cyfeirio at 'llety gwyliau' yn hytrach na ailgartref neu gartref gwyliau, mae paragraffau 10-13 o CCA Llety Twristiaeth yn ehangu ar hyn. I sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r polisi hwn byddai rhaid gosod amodau cynllunio priodol er mwyn sicrhau na all unigolyn neu grŵp o unigolion/ teulu feddiannu'r eiddo am gyfnodau hir neu fel eu prif dy.

- 5.4 Wedi pwyso a mesur y polisi a rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ystyrir fod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau C3 a D15 o'r Cynllun Datblygu Unedol ac felly'n dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Mae polisïau B3, B22, B23, B25 a D15 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ystyriaethau ar gyfer yr agwedd hon o'r cais. Mae'r adeilad presennol sydd ar y safle yn sied fetel lliw du unllawr gyda tho un llethr. Ystyrir y byddai'n bosibl sicrhau gwelliannau gweledol i'r rhan yma o'r dref trwy ail ddatblygu'r safle. Mae maen prawf 2 polisi D15 yn datgan bod gofyn fod "graddfa'r datblygiad arfaethedig yn addas o ystyried y safle, y lleoliad ac/neu'r anheddiad dan sylw." Mae paragraff 23 o'r CCA 'Llety Twristiaeth' yn rhoi arweiniad pellach ar y mater yma ac yn rhestru nifer o ffactorau y dylid eu hystyried wrth asesu graddfa'r bwriad. Mae'r adeilad arfaethedig yn un deulawr ac yn sylweddol uwch na'r sied bresennol, fodd bynnag fe fyddai uchder y to'r 'run fath a'r unedau a ganiatawyd ar y safle cyfagos ac felly fe ystyrir bod y maint yn gweddu gyda gweddill datblygiad y lleoliad. Mae'r to wedi ei rannu'n ddau ddarn un llethr ac fe ystyrir bod hyn yn gweddu'n dda gyda'r datblygiad dwrs nesaf ac yn helpu i leihau swmp y datblygiad. Wrth edrych ar y safle o'r Castell a gweddill y prom fe fydd yna gefndir o dai preswyl ac adeiladau eraill. Wrth dderbyn bydd peth golli ar olygfeydd tuag at y castell o gyfeiriad Lôn Merllyn, fe fydd y datblygiad yn parhau i fod ymysg tai preswyl a ffensys a rhwystrau diogelwch y rheilffordd.
- 5.6 Derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail dyluniad y datblygiad oherwydd ei fod o allan o gymeriad ac yn ddatblygiad estronol. Mae pensaernïaeth ganol Cricieth yn draddodiadol iawn, ond o gwmpas safle'r cais mae tai mwy modern ac mae caffi Morannedd wedi ei restru fel esiampl o adeilad modern. Mae dyluniad yr adeilad yn fodern iawn ond gyda defnydd ofalus o ddeunyddiau a lliwiau ni ystyrir bydd y datblygiad yn nodwedd estronol, yn enwedig o ystyried hanes y safle fel safle fasnachol ac hefyd y ffaith bod dwy uned o ddyluniad cyffelyb wedi eu caniatáu ar y safle gerllaw. Nid yw'r bwriad yn adlewyrchu nodweddion Caffi Morannedd ond oherwydd hyn, ni ystyrir bydd y datblygiad yn trio cystadlu gyda'r caffi na thynnu gormod o sylw oddi ar y nodweddion pensaernïol arbennig.
- 5.7 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn polisïau perthnasol ac ystyried cyd-destun y safle (defnydd presennol a'r hyn sydd o gwmpas) ni ystyrir bod y dyluniad nac unrhyw effaith weledol yn rhoi sail i wrthod y cais am y rhesymau hyn. Fe ystyrir bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau B3, B22, B23, B25 a D15 o'r CDU.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Fe dderbyniwyd gwrthwynebiad oddi wrth berchennog yr eiddo sydd ar yr ochr arall i'r rheilffordd o'r safle yn datgan ei fod yn bryderus ynghylch yr effeithiau mwynderol ar ei eiddo. Wrth dderbyn y byddai niwed i'r golygfeydd o'r tŷ tua'r castell, ni fyddai'r adeilad newydd yn union o flaen y tŷ presennol ac fe fyddai golygfeydd agored i'r de i gyfeiriad y môr yn parhau. Ni ystyrir felly y byddai'r datblygiad yn cael effaith gormesol ar drigolion Merllyn Crossing Cottage. Yn ogystal, o ystyried y pellter fydd rhwng yr adeiladau, ni ystyrir y byddai colled goleuni arwyddocaol yn deillio o'r datblygiad.
- 5.9 Fe ddatganwyd pryder hefyd ynghylch goredrych, ond o ystyried mai dim ond ffenestr ystafell ymolchi fydd yn yr edrychiad cefn ar y llawr cyntaf, a gellid sicrhau bod hwnnw'n afloyw drwy amod, ni ystyrir y byddai goredrych o du mewn i'r uned wyliau. Fe ddangosir teras ar ben to estyniad unllawr sydd ar yr edrychiad gorllewinol o'r uned wyliau, ni fyddai goredrych uniongyrchol o'r tŷ ac, o ystyried natur anheddol yr ardal, ni ystyrir y byddai goredrych ychwanegol annerbyniol o gwrtil Merllyn Crossing Cottage. Oherwydd yr uchod ni ystyrir bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau tai cyfagos ac felly ystyrir fod y cais yn cydymffurfio â pholisi B23 sy'n ymwneud yn benodol a mwynderau.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.10 Mae'r cais wedi ei asesu gan Uned Trafnidiaeth y Cyngor ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. Fe ystyrir felly fod y cais yn cwrdd anghenion polisi CH33 a CH36.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.11 Ystyrir fod defnydd y safle, y dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar gymeriad ac edrychiad yr ardal. Ystyriwyd pob ystyriaeth berthnasol a godwyd gan y gwrthwynebwyr wrth ystyried y cais hwn ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad.

6. Casgliadau:

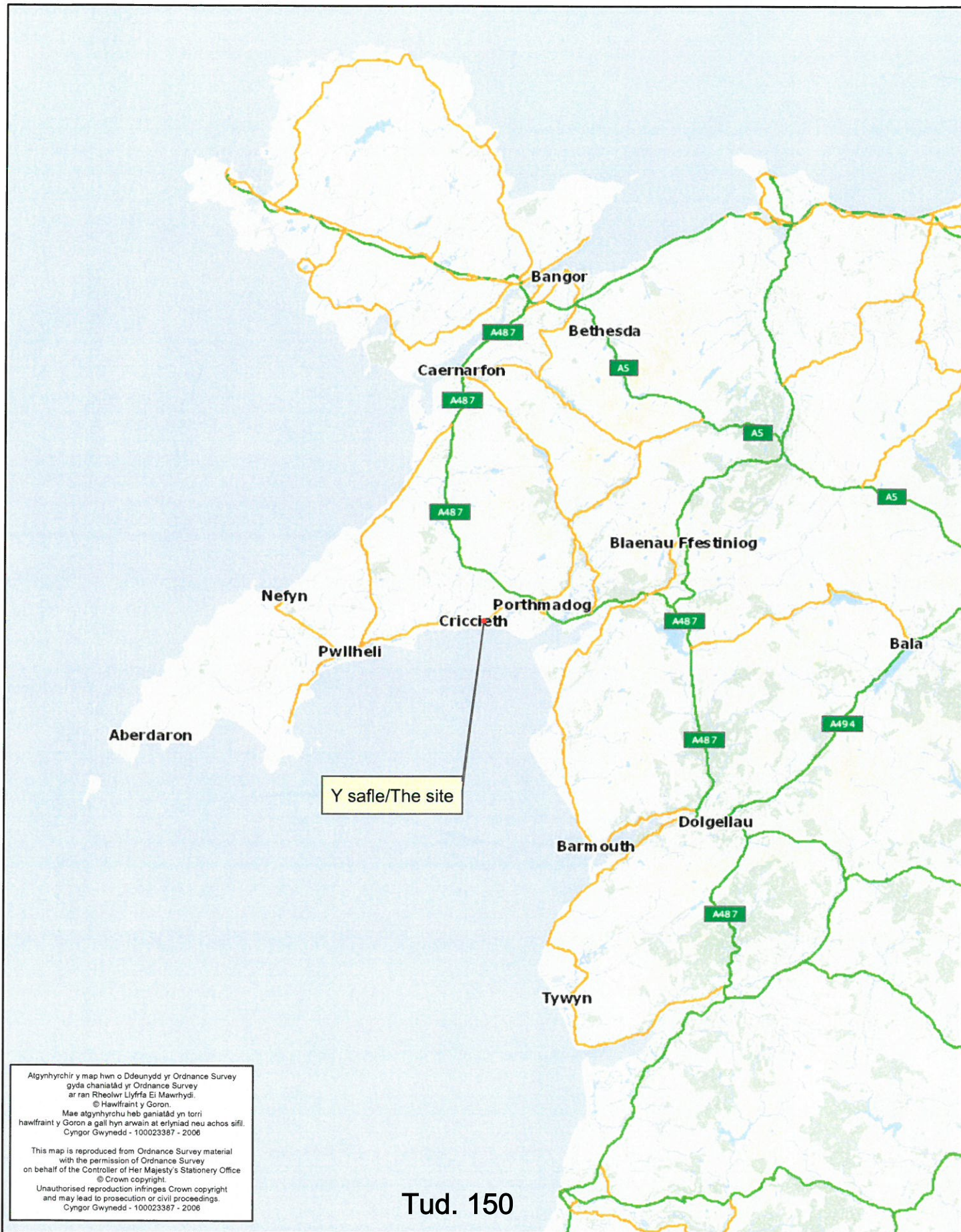
- 6.1 Wrth gymryd i ystyriaeth y sylwadau uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei ddefnydd, lleoliad, gosodiad, dyluniad, deunyddiau, graddfa a mwynderau cyffredinol ac felly ei fod yn cwrdd gyda gofynion y polisiau lleol a chendlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd
2. Lliwiau a deunyddiau
3. Defnydd gwyliau yn unig/cadw cofrestr
4. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol a ganiateir
5. Amodau dŵr
6. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd
7. Gwydr afloyw yn y sgrin ar y balconi ac yn y ffenestr cefn llawr cyntaf

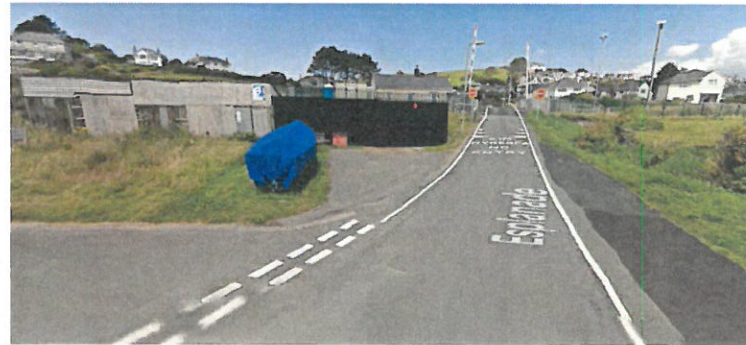
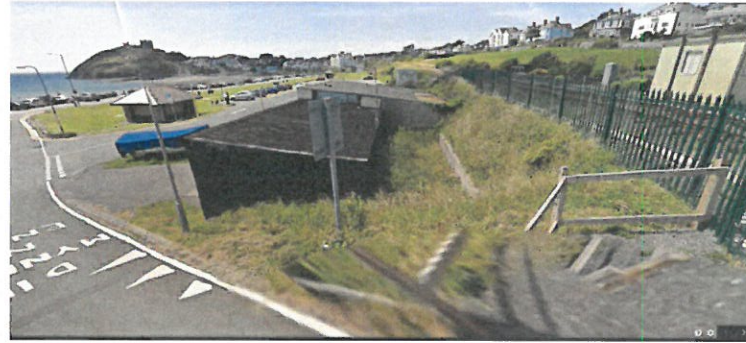
**Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.**



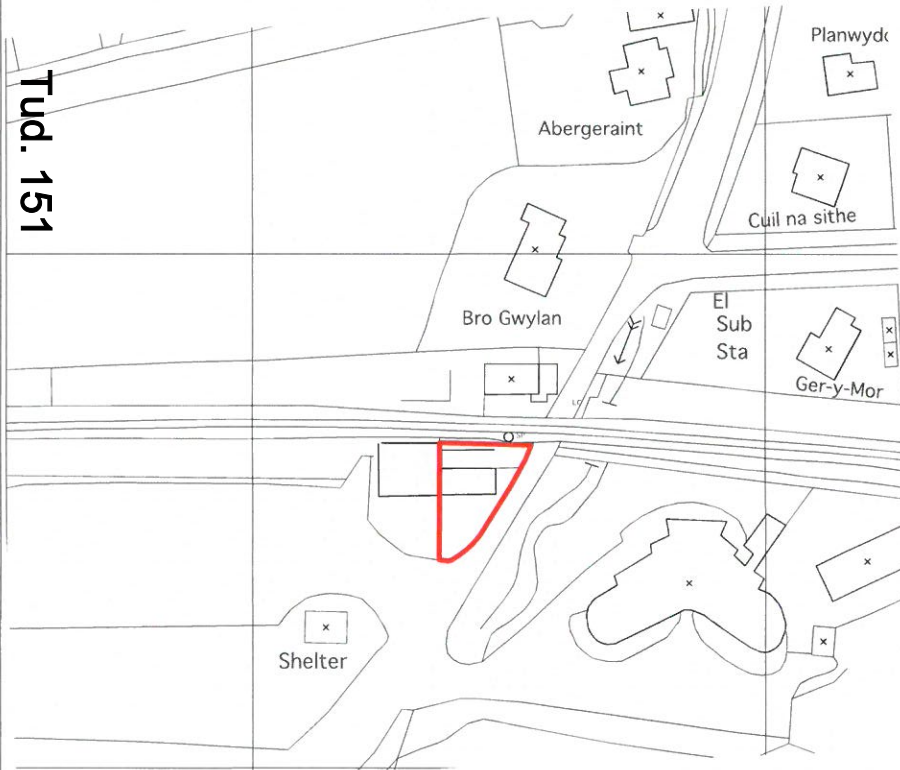


LLEOLIAD - 1/5000

GOLYGFYDD O'R SAFLE



LLEOLIAD - 1:1000



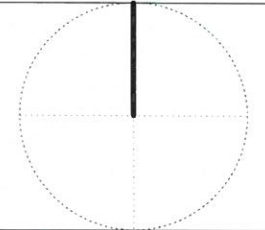
PENSEIRI ARCHITECTS

DOBSON:OWEN
PENSEIRI • ARCHITECTS

3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 5HH
T : (0) 1758 614181 • F : (0) 1758 614388
e : post@dobsonowen.com

JAMES OWEN
NODIADAU • NOTES

atgynhychir drwy ganiatod : © hawlfraint y goron -
Rhif trwydded 00006800



TEITL PROSIECT • PROJECT TITLE
GAREJ, LON MERLLYN, CRICIEITH

2014-015

1:5000 - 1:1000

02 2015

DOSBARTH-WYD | ISSUED FOR: CYNLLUNIO

DYDDIAD DISGRIFIAD

Adolygied	GD
Id project	2014-15
Maner papur	A3
Papur llyth	EA
Disgrifiad gan	EA
Disgrifiad gan	-

TEITL • TITLE

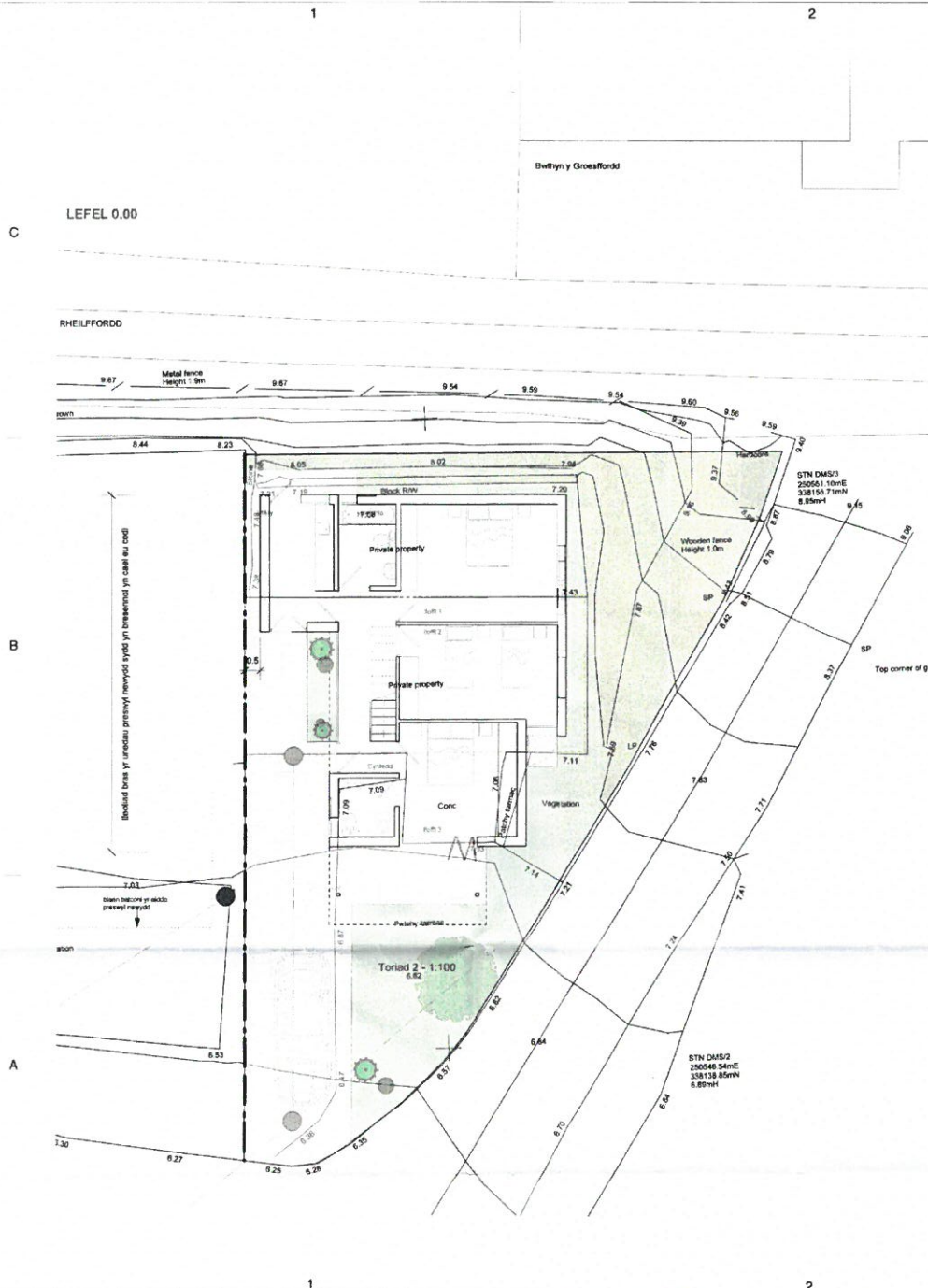
LLEOLIAD

RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.

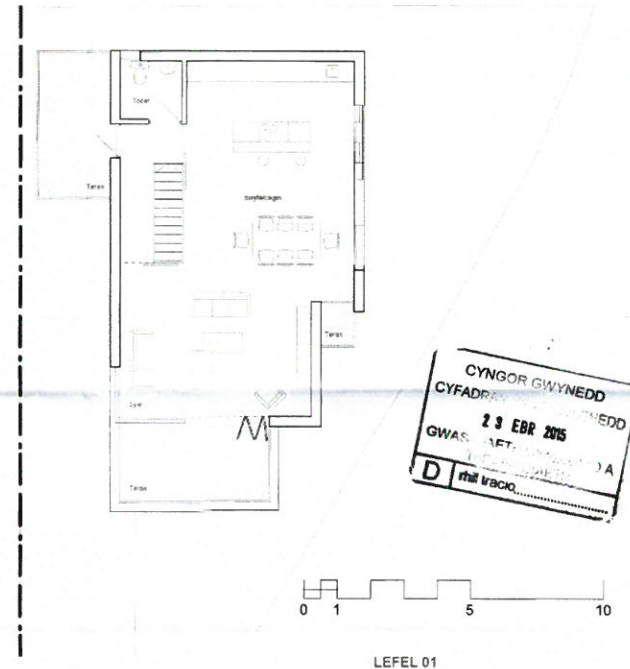
L1 01

1 OF 1

Tud. 152



SAFLE PRENNOL 1:500



DOBSON:OWEN
PENSERI • ARCHITECTS
3 Thomas Building, Porthkerry, L23 3HE
T: 01504 611111 F: 01504 611111
e: pc@dobsonowen.com

JAMES OWEN
NODIADAU • NOTES
ARWYNEBEDD SAFLE 264.00 M2
LLAWR 80.00 M2
LLAWR CYNTAF 70.00 M2
CYFANSWM 150.00 M2

CYFIRIOL FOM - L23
REVISIOL 1
Deddyrwyd Revisiol 23/4/15
Llofnod/signature A.M.

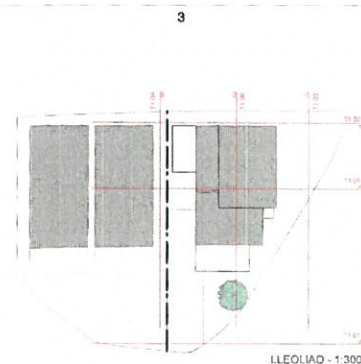
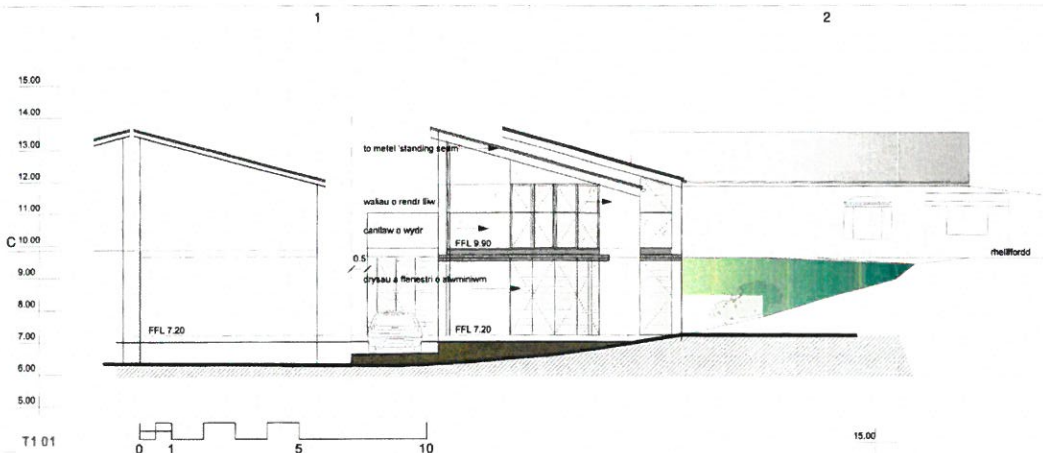
PROJECT REQUEST
GABRIEL LYNNERLYN OWEN
2014-015

1/100 - 1/500
08.03.15
ISSUED FOR: PLANNING APPLICATION
22.04.15 edrychyd a gosodiad diwygied

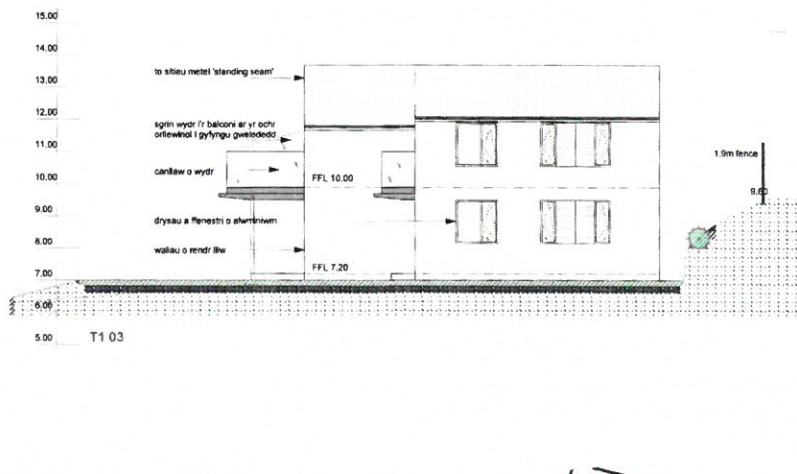
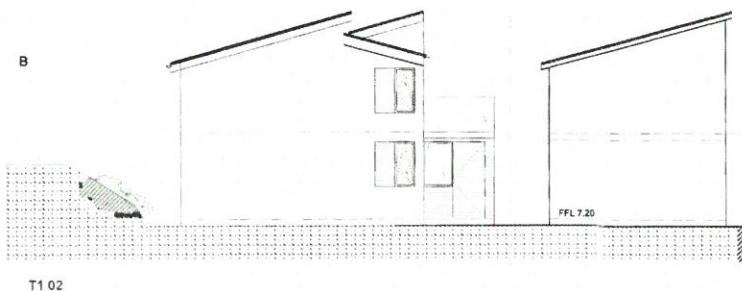
Date	Description
05	
2014-015	
A2	
EA	
GO	

TERMS • TITL
GOSODIAD AMLINELLOL

BY CHARTERED DRAWING
B1 01
1 OF 1



CYNLLUN DIWYGIEDIG
 REVISED PLAN
 Derbyniwyd: 23/4/15
 Llofnod: A.M.S.



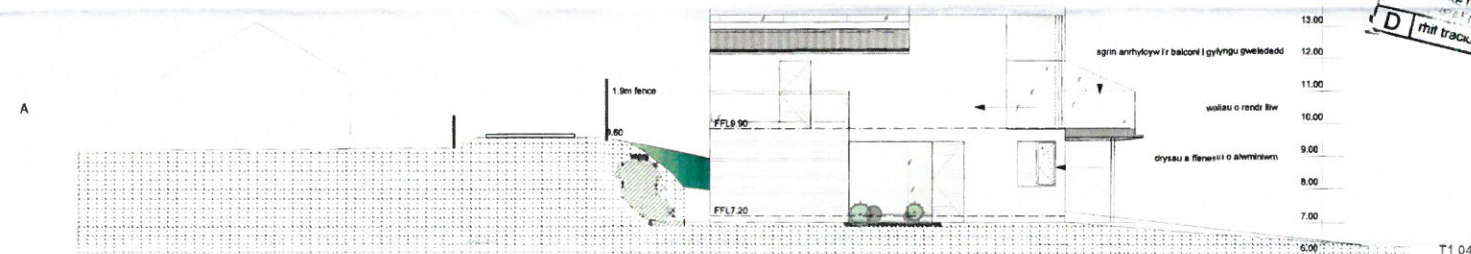
PROJECT: PROJECT
 GAFEL LON MERLYN, ORDRETH
 2014-015

1/100 - 1/300
 10.00m
 ISSUED FOR: PLANNING APPLICATION
 22.04.15 iedrychiad a gosodiad diwygiedig

Date	Description
01	D1
2014.015	A2
EA	EA
00	00

TORIADAU SAFLE

Re: CYNLLUN DIWYGIEDIG
TB1 01
 1 OF 1

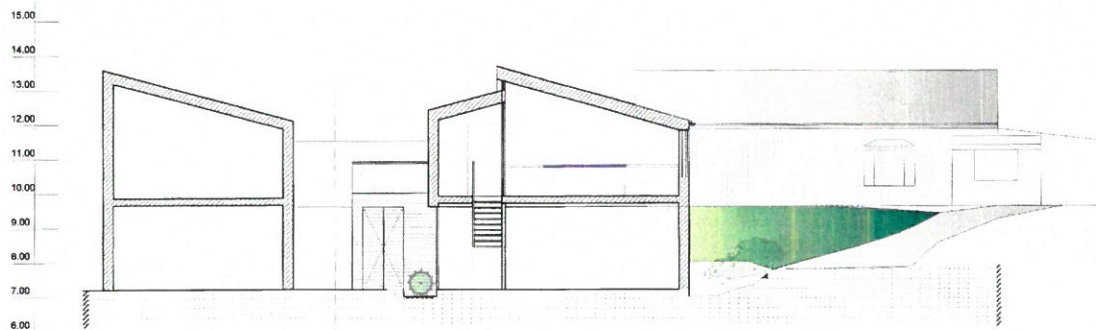


CYNGOR GWYNEDD
 CYF...
 23 EBR 2015
 G...
 AET...
 D rhif trac...

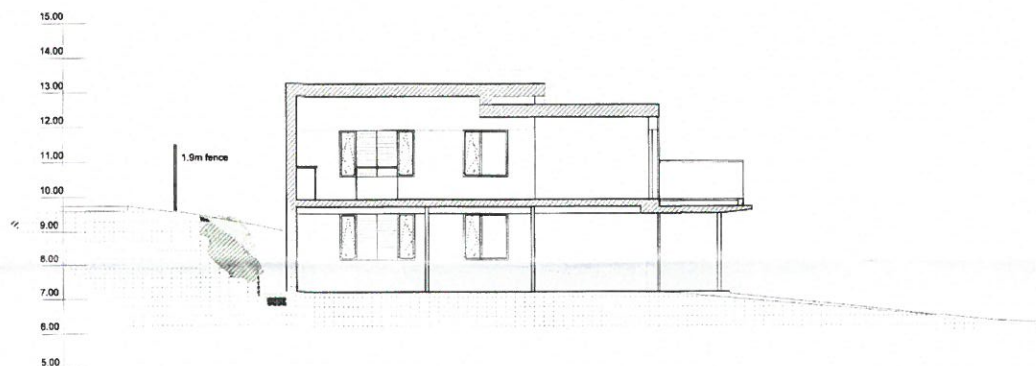
Tud. 154

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbynwyd/Received 23/4/15
Llofnod/signature A. M. S.



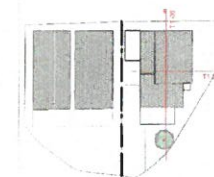
T1 05



T1 06

PENSIORI ARCHITECTS
DOBSON:OWEN
PENSEIRI • ARCHITECTS
3 Thomas Bulwark, Pwllheli LL50 5HH
T: 08 1758 814181 • F: 08 1758 814085
e: p.owen@dobsonowen.com

JAMES OWEN
NODIADAU • NOTES



TEITL PROSECT • PROSECT TITLE
GAREJ LON MERLLYN ORDIETH
2014-015

1:5000 - 1:1000

09/2015

DOGBARTHNYO ISSUED FOR: CYNLLUN
22.04.15 edrychiad a gosodol diwygiedig

CYDDIAD DISGRIFIAD

Proiect	D1
Proiect Dd	2014-15
Proiect Dd	A3
Proiect Dd	EA
Proiect Dd	
Proiect Dd	

TEITL • TITLE

TORIADAU SAFLE
TEITL CYNLLUN • DRAWING NO.

TB1 02

2 o 2

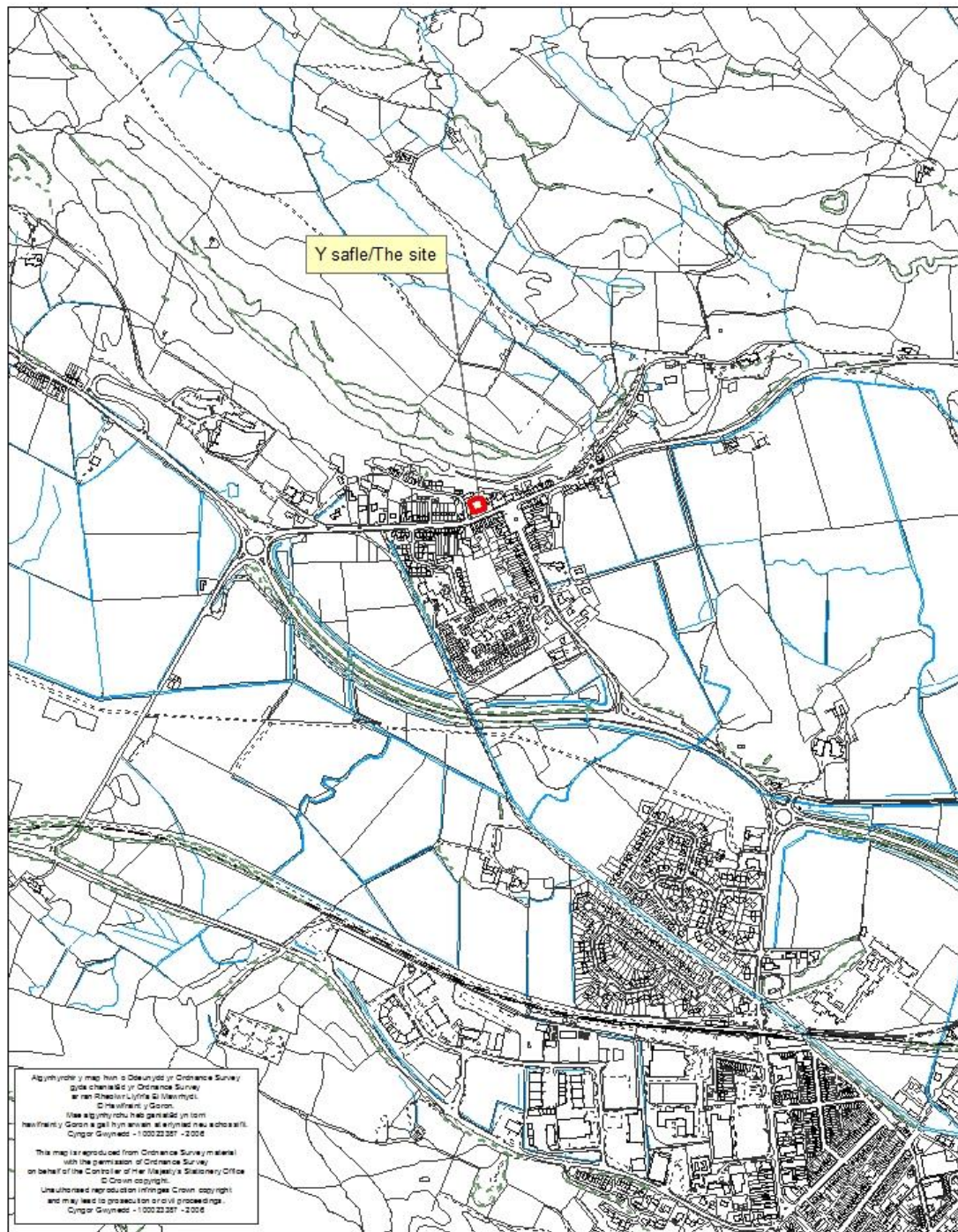


Rhif: 8



Rhif y Cais / Application Number : C15-0255-44-LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C15/0255/44/LL
Dyddiad Cofrestru: 01/05/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Porthmadog
Ward: Dwyrain Porthmadog East

Bwriad: NEWID DEFNYDD O DDOSBARTH BUSNES A1 (SIOPAU) I DDOSBARTH BUSNES D2 (YMGYNNULL A HAMDDEN) ER GALLUOGI DARPARU DOSBARTHIAU CELFYDDYD MILWROL

Lleoliad: CYN FURNITURE WALES, HEOL DULYN, TREMADOG, PORTHMADOG, GWYNEDD, LL49 9RH

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn gais ar gyfer newid adeilad o ddefnydd A1 (siop) i ddefnydd D2 (ymgynnull a hamdden) ar gyfer defnydd fel stiwdio er darparu dosbarthiadau celfydd milwrol (martial arts). Mae defnydd o'r uned wedi bod fel warws manwerthu ond mae wedi bod yn wag ers cyfnod. Nid oes bwriad gwneud unrhyw newidiadau allanol.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu ac ardal cadwraeth Tremadog. Gwasanaethir y safle gan yr A498. Ynghlwm i'r adeilad mae gweithdy saer coed i'r ochr orllewinol a thai teras rhestredig i'r ochr ddwyreiniol.
- 1.3 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio gan fod mwy na thri gwrthwynebiad wedi ei dderbyn.

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 Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG
Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol.

POLISI B4 - DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH
Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad.

POLISI B23 MWYNDERAU – Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWDYD O'R BLAEN

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAILDDEFNYDDIO

Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB

Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI D10 - ADDASU ADEILADAU AR GYFER DEFNYDD DIWYDIANNOL NEU FUSNES

Caniatau cynigion i newid defnydd adeiladau ar gyfer defnyddiau diwydiannol neu fusnes ar raddfa fach os gellir cyfiawnhau'r lleoliad a ddewiswyd ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda graddfa a natur y datblygiad; a pherthynas y datblygiad gydag adeiladau/defnyddiau gerllaw.

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Fersiwn 7, 2014

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C06D/0284/44/LL – Addasiadau i flaen siop. Caniatáu 24/07/06
- 3.2 C03D/0272/44/CR – Dymchwel rhan o adeilad rhestredig oherwydd difrod sylweddol tan. Gwrthod 16/07/03
- 3.3 C02D/0518/44/LL – Diddymu amod 2 ar ganiatâd C01D/0218/44/LL er caniatáu masnachu ar y Sul a gwyliau banc. Caniatáu 20/01/03
- 3.4 C01D/0218/44/LL – Newid depo teiars yn uned arddangos a gwerthu dodrefn. Caniatáu 18/06/01

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Gwarchod y cyhoedd: Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad ar ôl derbyn mwy o wybodaeth - Mae'r Datganiad Mynediad diwygiedig yn cadarnhau maint dosbarthiadau sy'n annhebyg o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, ac yn amlinellu'r bwriad i gynnwys ysbeidiau rhwng y dosbarthiadau a fyddai'n caniatáu un grŵp i adael cyn i'r nesaf gyrraedd. Mae'r ddarpariaeth barcio hyd at 14 o geir yn ddigonol ar gyfer maint y dosbarthiadau, ac ni ddisgwylir i'r bwriad arwain at lawer fwy o barcio achlysurol ar y stryd.

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad – cyngor safonol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau yn gwrthwynebu ar sail;

- Diffyg parcio yn yr ardal i'r busnesau, cwsmeriaid a thrigolion presennol heb y galw ychwanegol o'r bwriad yma.
- Achosi trafferthion parcio.
- Dim hawl mynediad i'r parcio cefn.
- Sŵn ac aflonyddwch.

Derbyniwyd sylwadau'n cefnogi'r cais ar sail:

- Mae amseroedd y dosbarthiadau yn groes i adegau prysur y tafarndai.
- Byddai'n creu busnes ychwanegol i Dremadog.

Ail ymgynghorwyd gyda gwrthwynebwyr a thrigolion yn sgil y wybodaeth ychwanegol ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu ar sail:

- Sŵn ac aflonyddwch
- Bwriad yn achosi problemau parcio.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisiâu C3, C4 a D10 o'r CDU yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi C3 yn cymeradwyo ceisiadau sy'n rhoi blaenoriaeth i ail defnyddio adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas, cyn belled ag bo'r safle a'r defnydd arfaethedig yn addas ac yng nghyd fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r cynllun. Mae polisi C4 yn cefnogi cynigion i aildefnyddio adeiladau os yw'r adeilad yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig ac os na fydd unrhyw waith allanol cysylltiedig yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol yr ardal. Mae polisi D10 yn cymeradwyo cynigion i newid defnydd adeiladau ar gyfer defnyddiau fusnes os yw graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw ac os na fyddai'r datblygiad yn arwain at berthynas annerbyniol ag adeiladau gerllaw neu ddefnyddiau presennol.

5.2 O safbwynt polisiâu uchod, ystyrir fod y defnydd arfaethedig yn addas oherwydd arwynebedd llawr yr adeilad, ei leoliad o fewn y ffin datblygu, ei fod o fewn pellter cerdded o dai preswyl ac mewn lleoliad sydd gyda chysylltiadau da i gludiant cyhoeddus. Mae'r pentref gyda chymysg o wahanol ddefnyddiau busnes gan gynnwys tafarndai, gwesty, siopau a gweithdy. Mae natur y defnyddiau yma yn golygu bod y pentref yn gallu bod yn fywiog trwy'r dydd i adegau hwyr y nos. Oherwydd hyn, ni ystyrir bydd y defnydd arfaethedig yn anghydnaws

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

gyda chymeriad a natur y pentref. Nid oes unrhyw newidiadau allanol fel rhan o'r bwriad ac oherwydd natur y defnydd nid oes angen storio tu allan i'r adeilad, ni ystyrir felly y bydd y bwriad yn andwyol i'r strydwedd, ardal cadwraeth na'r adeiladau rhestredig. Trwy ail defnyddio adeilad gwag bydd y bwriad yn gwarchod edrychiad y strydwedd gan na fydd cyflwr yr adeilad yn dirywio a hefyd bydd y bwriad yn cynnig buddion economic i'r ardal. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisïau B3, B4, C3, C4 a D10 o'r CDU.

Mwynderau cyffredinol.

- 5.3 Mae polisi B23 o'r CDU yn ymwneud â diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol. Ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o amharu ar breifatrwydd rhesymol unrhyw ddefnyddwyr nac eiddo sydd gerllaw. Mae'r uned yn wynebu'r A498, gyda llefydd parcio i'r blaen a chefn. Fel y trafodwyd uchod, mae'r pentref gydag amrywiaeth o wahanol ddefnyddiau busnes gan gynnwys tafarndai, gwesty, siopau a gweithdy. Mae natur y defnyddiau yma yn golygu bod y pentref yn gallu bod yn fywiog trwy'r dydd i adegau hwyr y nos.
- 5.4 Mae dogfennau'r cais yn cadarnhau oriau agor o ddydd Llun i Iau rhwng 4 yr hwyr a 9 yr hwyr gyda saib o chwarter awr rhwng bob dosbarth. Uchafswm maint dosbarthiadau fydd 20-25 o bobol ar unrhyw un adeg. Er y byddai'r datblygiad yn achosi rhywfaint o symudiadau ychwanegol yn y pentref, ni ystyrir byddai'r effaith yn ormodol, nac yn achosi effaith andwyol i raddfa annerbyniol ar unrhyw drigolyn cyfagos. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan Uned Gwarchod y Cyhoedd yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol. Wedi rhoi ystyried llawn i'r gwrthwynebiadau ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol, ac na fydd y datblygiad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r gymdogaeth leol.

Materion Prifffyrdd a mynediad

- 5.5 Mae polisïau CH30, CH33 a CH36 o'r CDU yn ymwneud â mynediad i'r adeilad a'r ddarpariaeth mynediad a pharcio arfaethedig ar y safle. Mae'r sylwadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu ar sail diffyg parcio yn yr ardal i'r busnesau, cwsmeriaid a thrigolion presennol a bydd y bwriad yn achosi trafferthion parcio. Yn dilyn trafodaethau, derbyniwyd Datganiad Dylunio a Mynediad diwygiedig a chynllun safle newydd er mwyn egluro maint y dosbarthiadau a natur y datblygiad. O ganlyniad, nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad. Ail ymgymodwyd gyda gwrthwynebwyr a thrigolion yn sgil y wybodaeth ychwanegol ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ychwanegol. Wedi rhoi ystyriaeth llawn i'r sylwadau a dderbyniwyd ni ystyrir fod y cais yn groes i bolisïau CH30, CH33 a CH36 o'r CDU.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r gwrthwynebiadau gan drigolion lleol wedi derbyn ystyriaeth llawn fel y nodwyd uchod. Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

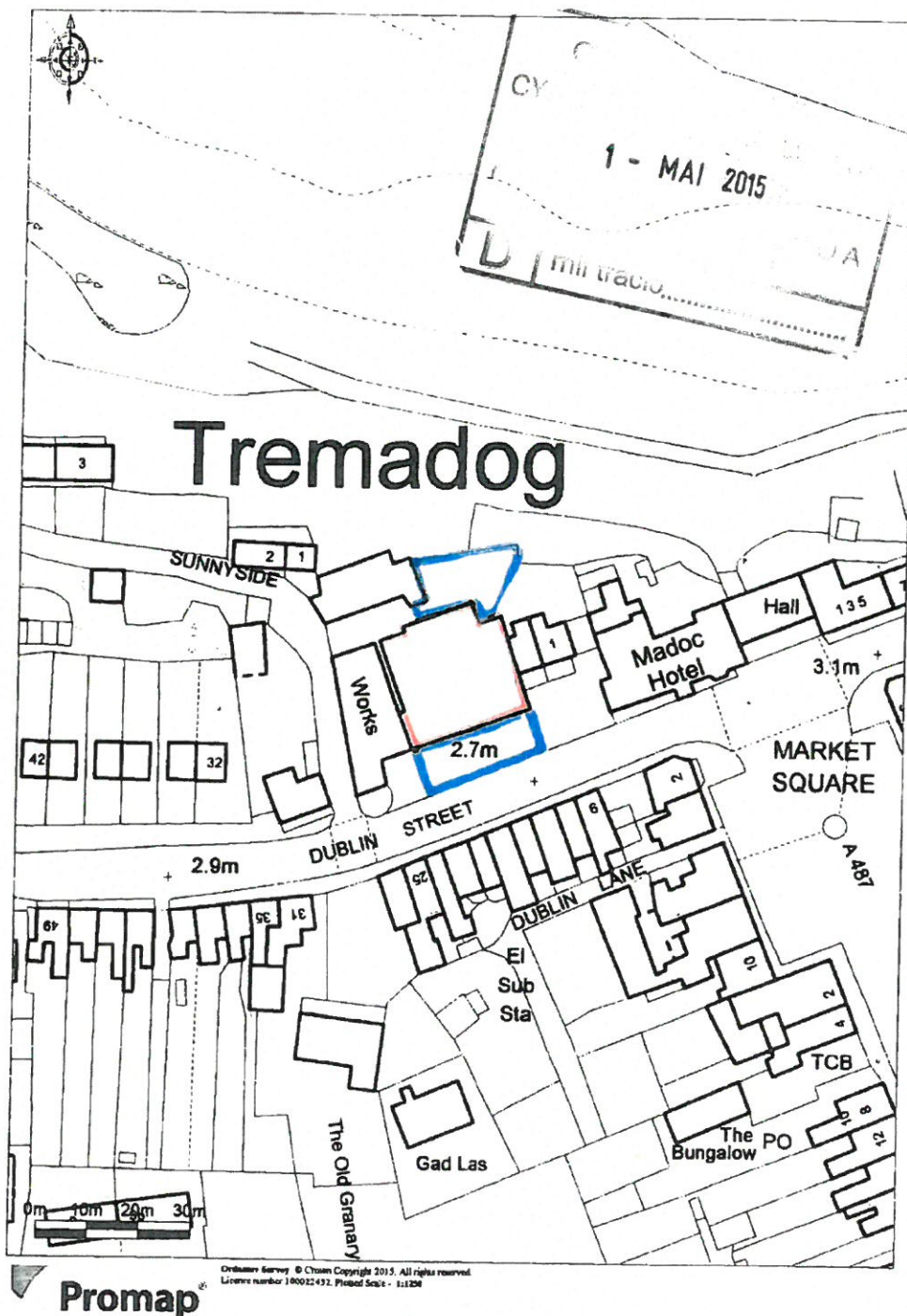
7. Argymhelliaid:

Caniatáu – amodau

1. Cychwyn datblygiad o fewn 5 mlynedd
2. Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a'r cynlluniau a gyflwynwyd

**Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.**





Promap

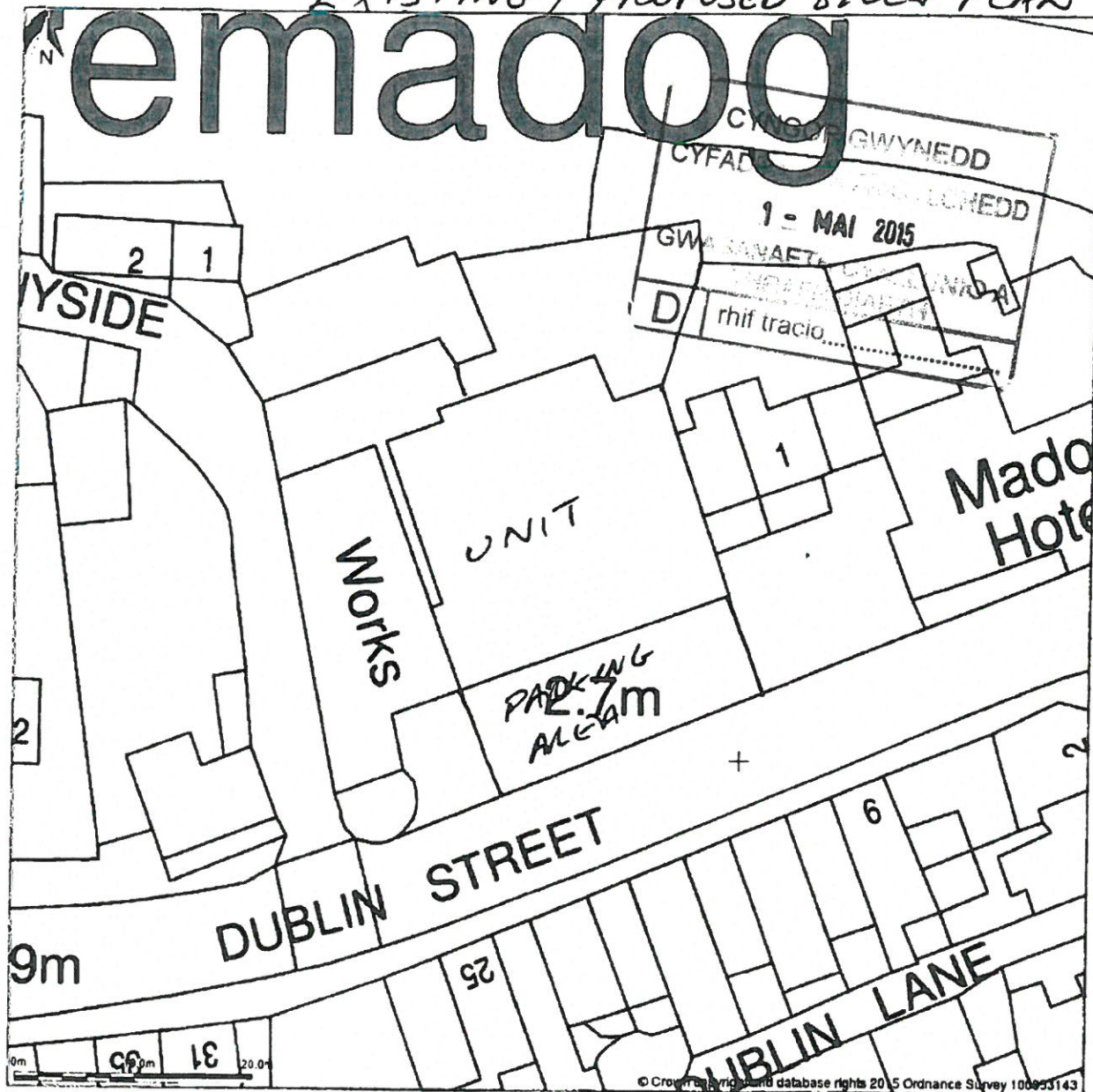
**CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN**

Derbyniwyd/Received 01/05/15
Llofnod signature KS

Tud. 161

Furniture Wales, Dublin Street, Porthmadog, LL49 9RH

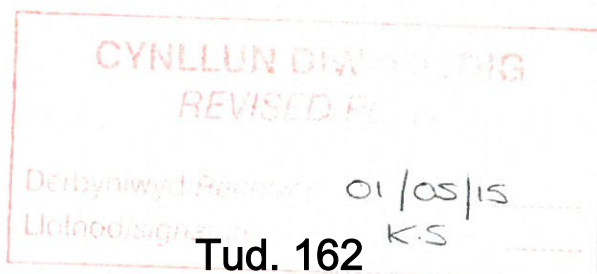
EXISTING / PROPOSED BLOCK PLAN



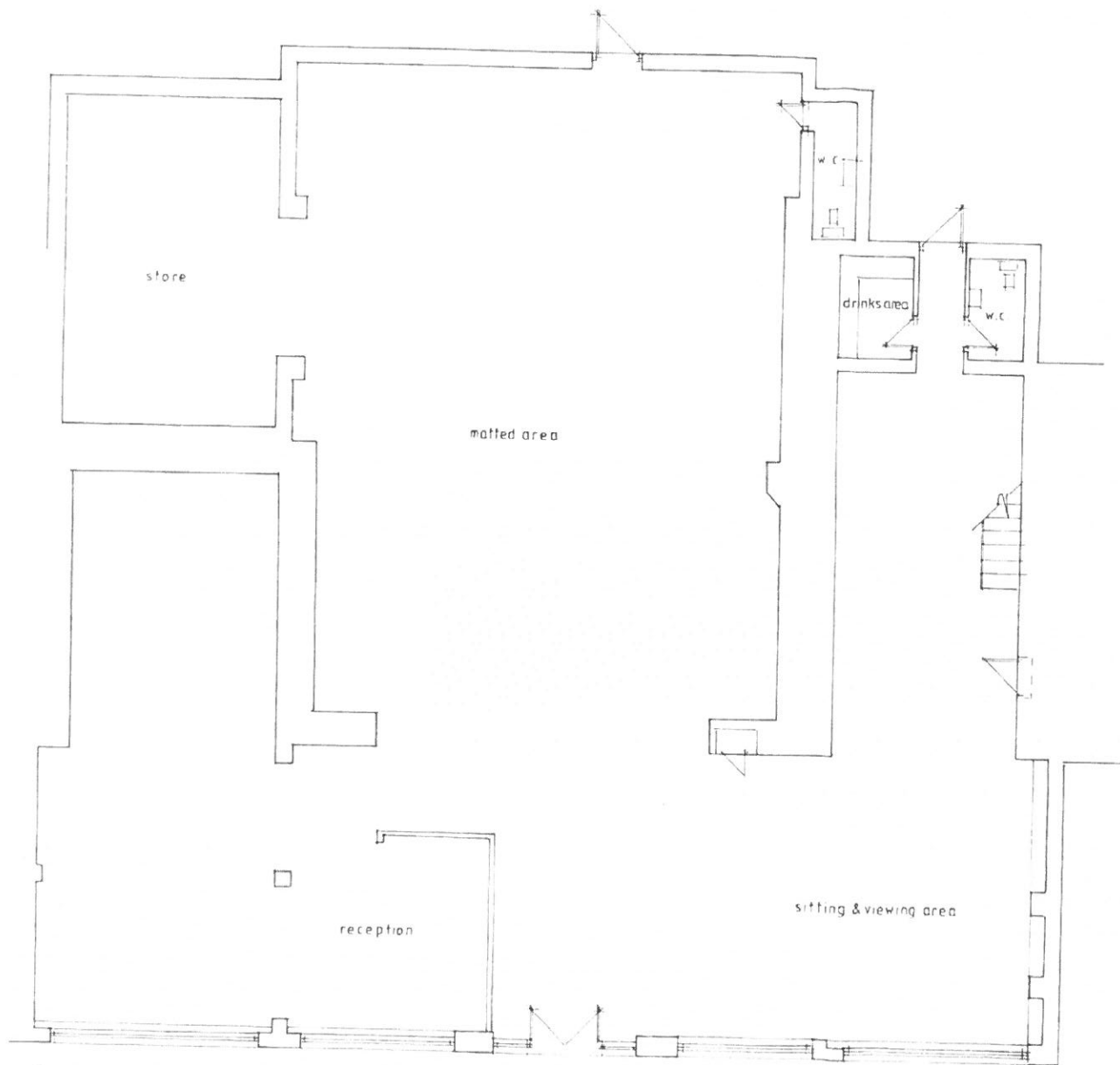
Block Plan shows area bounded by: 256065.0,340131.0,256155.0,340221.0 (at a scale of 1:500). The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

Produced on 11th Mar 2015 from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. © Crown copyright 2015. Supplied by buyaplan.co.uk a licensed Ordnance Survey partner (100053143). Unique plan reference: #00059664-F9A08D

Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain. Buy A Plan logo, pdf design and the buyaplan.co.uk website are Copyright © Pass Inc Ltd 2015

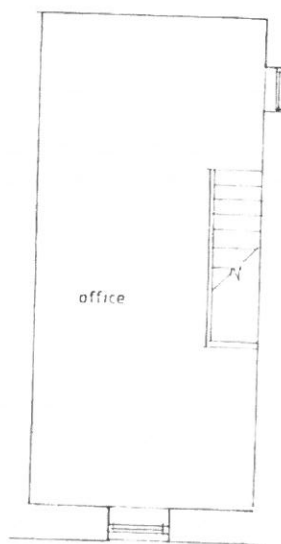


Tud. 163



GROUND FLOOR

FORMER CUMRU WALES UNIT
ADDRESS ONLY
18 MAR 2011
FORMER CUMRU WALES UNIT
ADDRESS ONLY

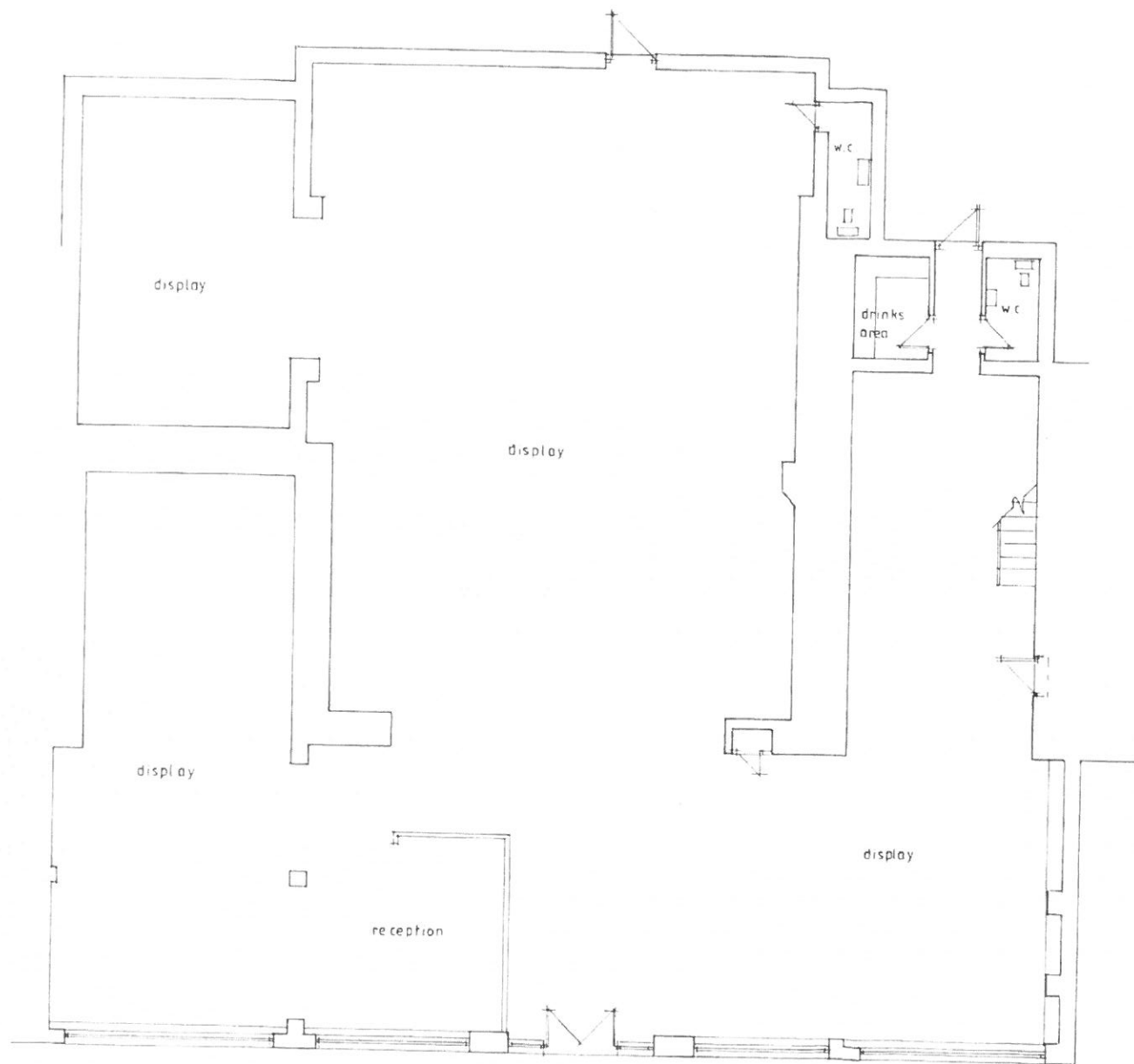


FIRST FLOOR

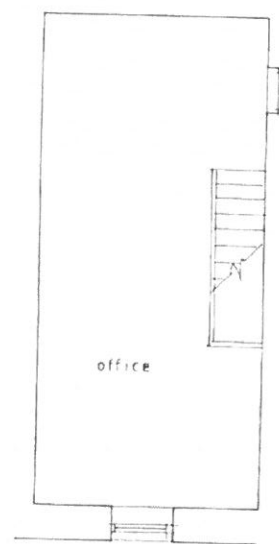
FORMER CUMRU WALES UNIT
DUBIN STREET
TREMADOG
GWYNEDD

AS PROPOSED
SCALE: 1/100

Tud. 164



GROUND FLOOR



FIRST FLOOR

FORMER CUMRU WALES UNIT
DUBIN STREET
TREMADOG
GWYNEDD

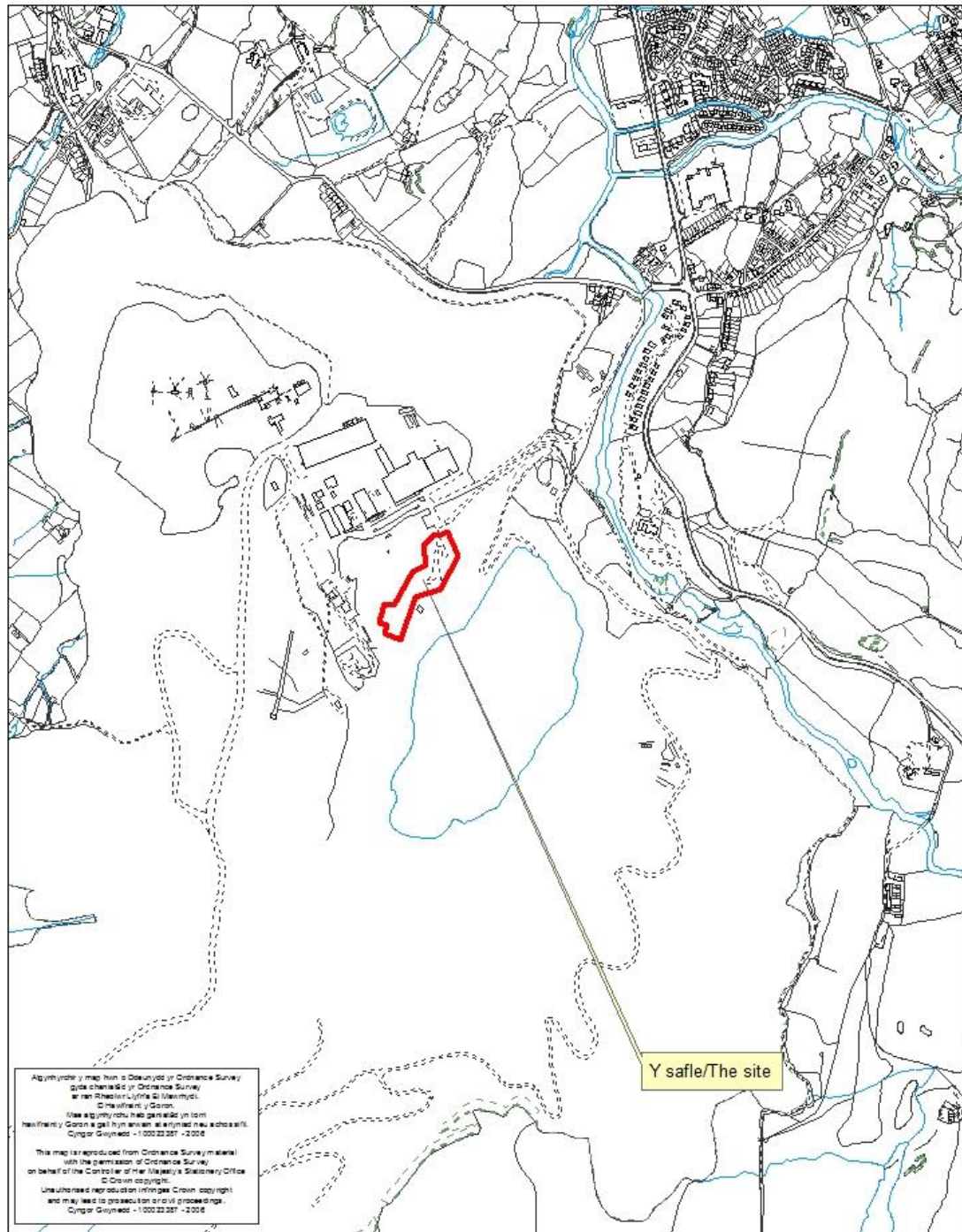
AS EXISTING
SCALE: 1/100

Rhif: 9



Rhif y Cais / Application Number : C15-0276-16-LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C15/0276/16/LL
 Dyddiad Cofrestru: 10/04/2015
 Math y Cais: Llawn - Cynllunio
 Cymuned: Llandygai
 Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai

Bwriad: CAIS LLAWN I GODI ADEILAD TRI LLAWR NEWYDD AR GYFER CANOLFAN CWMNI ZIP WORLD I GYNNWYS DERBYNFA/ADNODDAU CYSYLLTIOL GAN GYNNWYS CAFFI A BAR YNGHYD A GWAREDU ADEILADAU DROS DRO PRESENNOL, CODI CWRS WEIREN SIP NEWYDD, CREU MAES PARCIO, CODI LLWYBR TROED PREN CYSYLLTIOL A'R MAES PARCIO PRESENNOL I YMWELWYR A GOSOD GWAITH TRIN CARTHFFOSIAETH
 Lleoliad: ZIP WORLD, CHWAREL PENRHYN, BETHESDA, BANGOR, GWYNEDD, LL574YG

Crynodeb o'r Argymhelliad: HAWL I WEITHREDU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi adeilad tri llawr newydd ar gyfer canolfan cwmni Zip World i gynnwys derbynfa/adnoddau cysylltiol gan gynnwys caffi a bar ynghyd a gwaredu adeiladau dros dro presennol, codi cwrs weiren sip newydd, creu maes parcio, codi llwybr troed pren cysylltiol o'r maes parcio presennol i ymwelwyr a gosod gwaith trin carthffosiaeth.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffiniau Chwarel Penrhyn ar gyrion Bethesda, gan ddefnyddio'r un fynedfa i'r Chwarel ag sydd yn bresennol.. Mae busnes Zip World eisioes wedi ei sefydlu o fewn y Chwarel gan gynnwys dau gwrs weiren sip ynghyd ag adeiladau cysylltiol parhaol a fan bwyd, toiledau portacabin a 4 cynhwysydd/portacabin ychwanegol dros dro, ac ardal wyllo ac ardal barcio.
- 1.3 Mae'r safle'r cais ei hun ar blatfform o wastraff llechi/carreg sydd wedi ei leoli'n is na'r safle sydd yn cael ei ddefnyddio'n bresennol.
- 1.4 Mae'r bwriad yn cynnwys yr isod:
 - Codi adeilad newydd trillawr sy'n cynnwys swyddfeydd, cyfleusterau staff, cadw cyfarpar, toiledau a chaffi/bar a siop. Mae'r adeilad hefyd yn cynnwys ardal gwylio allanol ar ffurf 'gantry' a hefyd man cychwyn cwrs weiren sip ychwanegol. Mae bwriad gorffen yr adeilad mewn cymysgedd o gladin pren a llechen, gyda tho llechi.
 - Darparu man glanio cwrs sip newydd ger y safleoedd glanio eraill.
 - Darparu maes parcio newydd i 40 o gerbydau staff ger yr adeilad newydd, ynghyd a thrac mynediad o'r safle presennol.
 - Darparu llwybr troed cysylltiol rhwng y safle presennol a'r safle newydd sydd 4m uwchben lefel y tir.
 - Darparu system trin carthffosiaeth ar ffurf Klargest HEQ 80.
 - Cadw'r adeilad presennol ar y safle ar gyfer defnydd staff yn unig.
 - Gwaredu'r holl adeiladau dros dro presennol sydd ar y safle.
- 1.5 Mae'r dogfennau canlynol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
 - Datganiad Dylunio a Mynediad
 - Arolwg ecolegol
 - Datganiad Ieithyddol a Chymunedol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

1.6 Mae'r wybodaeth ecolegol wedi ei ddiweddarau er mwyn ymateb i sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a derbyniwyd cadarnhad y bydd yr holl adeiladau dros dro ar y safle gwreiddiol yn cael eu symud o'r safle.

1.7 Mae barn sgrinio wedi ei gwblhau ar gyfer y datblygiad o dan gyfeirnod C15/0332/16/SC sy'n cadarnhau nad oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol ar gyfer y bwriad.

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 Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU

Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL

Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU

Hyrwyddo dyluniad adeiladau 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.

POLISI B23 - MWYNDERAU

Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU

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.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB

Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT

Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

POLISI D8 - EHANGU MENTRAU PRESENNOL

Caniatáu cynigion i ehangu/ymestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gydag addasrwydd y defnydd presennol o safbwynt yr ardal o'i amgylch a defnyddiau cyfagos a'i berthynas a'r gwaith presennol.

POLISI D13 - ATYNIADAU A CHYFLEUSTERAU

Caniatau cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd ar gyfer ymwelwyr, neu i wella safon cyfleusterau presennol os ydynt o fewn ffin ddatblygu neu ar safleoedd o fathau penodol eraill os nad oes cyfleoedd addas o fewn ffin ddatblygu. Bydd yn ofynnol i bob cynnig gydymffurfio â'r meini prawf sy'n ymwneud gyda datblygu marchnadoedd 'niche'; neu, cefnogi datblygu thema gydnabyddedig Strategaeth Dwristiaeth Gwynedd a, dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad arfaethedig.

2.3 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, 2014
TAN 12: Dylunio 2014

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C11/1113/16/LL Cais llawn i greu dau gwrs weiren sip, maes parcio ag adeilad gweinyddol dros dro - CANIATAU 16.04.2012
- 3.2 C13/0727/16/LL Cais ol-weithredol i gadw adeilad unllawr parhaol (diwygiad i ganiatâd blaenorol C11/1113/16/LL) CANIATAU 19.09.2013
- 3.3 C13/0755/16/LL Estyniad i adeilad presennol i gynnwys swyddfa, ystafell gweithwyr, storfa ag adnoddau arlwyio ynghyd a gosod tanc septig, cadw cynhwysydd a chreu ardal allanol gwyllo (rhannol ol-weithredol) CANIATAU 21.11.2013
- 3.4 C14/0375/16/LL Cais i ddiwygio amodau 5 a 6 ar ganiatâd C13/0755/16/LL er mwyn cadw uned arlwyio a chynhwysydd am gyfnod estynedig i'r hyn a ganiatawyd CANIATAU 27.06.2014
- 3.5 C14/0420/16/LL Newid defnydd tir er mwyn creu maes parcio ychwanegol a chreu ffordd fynediad CANIATAU 15.09.2014.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb ymateb
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeirir at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r atyniad eisoes wedi sefydlu ar y safle ac wedi ei arwyddo o'r briffordd agosaf. Dangosir hefyd bwriad i ddarparu lle parcio penodol gyda'r adeilad, a thybiaf na chaiff y bwriad unrhyw effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Sylwadau ynglŷn â'r system carthffosiaeth a nodi na fuasai tanc septig yn addas yn yr achos yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad i gysylltu i'r brif bibell ddŵr.
Gwarchod y Cyhoedd:	Heb ymateb
Bioamrywiaeth:	Mae'r adroddiad ecolegol sydd wedi ei ddiweddarau yn ymateb pryderon cychwynnol am y datblygiad. Cynnig amod.
Ymddiriedolaeth Archeolegol:	Amod angen rhaglen o waith archeolegol.
Gwasanaeth Mwynau:	Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor. Mae lleoliad yr adeilad ar domen llechi a oedd yn ardal weithredol hyd at 2002, lle'i defnyddiwyd ar gyfer gwaredu gwastraff o'r felin naddu gyfagos. Mae'n safle eithaf cuddiedig o'i gymharu â lleoliad strwythurau ac adeiladau presennol Zip World ac yn lleoliad a allasai godi ymwybyddiaeth ymwelwyr o ddiwylliant diwydiannol Cymreig ardal Dyffryn Ogwen drwy fanteisio ar olygfeydd dros hen chwarel y Penrhyn. Ni ystyrir buasai'r datblygiad yn amharu ar anghenion gweithredol y chwarel na chwaith yr amcanion adfer dan delerau'r caniatâd mwynau C96A/02020/16/MW. Mae lleoliad yr adeilad ar lecyn eithaf moel o dir o'i gymharu â'r ardal o amgylch sydd wedi'i drin a'i dirlunio gyda gorlwyth a phridd o wyneb y chwarel ond hefyd, deillion cloddio anadweithiol wedi'i mewnforio o ddatblygiad Bae Deganwy dan ganiatâd C97A/0026/16/MW.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 21.05.2015 (wedi dyddiad paratoi'r adroddiad hwn) ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 1 gohebiaeth wedi ei dderbyn yn gwrthwynebu ar sail: Gwrthwynebu cwrs weiren sip newydd oherwydd effaith sŵn sydd yn parhau trwy'r dydd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad ar gyfer codi adeilad tri llawr newydd ar gyfer canolfan cwmni Zip World i gynnwys derbynfa/adnoddau cysylltiol gan gynnwys caffi a bar ynghyd a gwaredu adeiladau dros dro presennol, codi cwrs weiren sip newydd, creu maes parcio, codi llwybr troed pren cysylltiol o'r maes parcio presennol i ymwelwyr a gosod gwaith trin carthffosiaeth.
- 5.2 Mae'r fenter Zip World eisoes wedi ei sefydlu o fewn y Chwarel gan gynnwys dau gwrs weiren sip ynghyd ac adeiladau cysylltiol parhaol ynghyd a fan bwyd, toiledau portacabin a 4 cynhwysydd/portacabin ychwanegol dros dro, ac ardal wyllo ac ardal parcio.
- 5.3 Mae polisi D8 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud gydag ehangu mentrau presennol, ac mae'n caniatáu cynigion i ehangu/ymestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:
 1. Nad yw'r cynnig yn ymwneud a defnydd presennol sydd eisoes yn achosi difrod arwyddocaol i'r ardal o'i amgylch a/neu ar ddefnyddiau presennol cyfagos – mae'r busnes presennol yn bodoli ar y safle, ac nid yw'r busnes yn achosi unrhyw ddifrod i'r ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

2. Bod y cynnig wedi ei leoli o fewn datblygiad presennol neu'n ffinio ag ef – mae'r adeilad newydd wedi ei leoli ar lwyfan o dir adferedig sydd wedi ei leoli yn union rhwng y cwrs sip a lleoliad yr adeiladau presennol, ac o fewn y chwarel. Mae lleoliad bwriadedig yr adeilad yn fwy addas na lleoliad yr adeiladau presennol.
 3. Bod y cynnig yn ategol i'r gwaith sydd yno ar y pryd – mae'r adeilad yn ategol i'r cyrsiau weiren sip, ac yn darparu cyfleusterau i'r cyhoedd.
 4. Na fydd graddfa'r datblygiad presennol ynghyd a'r cynnig yn achosi difrod arwyddocaol i fwynderau, yr amgylchedd a'r rhwydwaith ffyrdd lleol - er bod yr adeilad yn sylweddol mwy na'r adeilad presennol ar y safle, ac mae bwriad creu un cwrs sip ychwanegol (mae tri chwrs yn bodoli yn barod) ni ystyrir bydd y cynnig yn achosi effaith ar fwynderau, yr amgylchedd na'r rhwydwaith ffyrdd lleol mewn cymhariaeth a'r busnes presennol.
 5. Er mwyn lleihau effaith weledol ar yr ardal o amgylch, bod y cynnig yn cynnwys mesurau tirlunio sensitif a mesurau addas i ymdrin â therfynau newydd y datblygiad - mae'r bwriad wedi ei leoli o fewn ardal y chwarel, ac mae'r safle yn eithaf cuddiedig fel y mae, serch hynny ystyrir bydd angen cyflwyno tirlunio addas ar gyfer yr adeilad er mwyn iddo ymdoddi ymhellach i'r tirlun. Ystyrir bod modd cytuno'r tirlunio drwy amod cynllunio.
- 5.4 Ystyrir felly ar sail yr uchod, fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion a meini prawf polisi D8.
- 5.5 Mae polisi D13 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud gydag atyniadau a chyfleusterau i ymwelwyr, ac mae'n caniatáu cynigion o'r fath ar sail meini prawf penodol. Mae'r polisi yn delio gyda datblygiadau o'r newydd a hefyd i wella cyfleusterau presennol fel sy'n cael ei gynnig yn y bwriad gerbron. O asesu'r bwriad yng nghyddestun y polisi hwn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r holl ofynion ac felly fod yr egwyddor o'r datblygiad yn dderbyniol.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Mae polisi B22, B23, a B25 o'r CDU yn ymwneud â hyrwyddo dyluniad adeiladu, diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol, ynghyd 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.
- 5.7 Mae'r adeilad yn sylweddol ac yn mesur 13.4m o uchder ar ei uchaf, 30.8m o hyd a 21m o led ac yn darparu 3 llawr o gyfleusterau ynghyd ac ardaloedd 'gantry' allanol ar ddau lefel sy'n cynnwys lleoliad cychwynnol cwrs weiren sip o'r newydd.
- 5.8 Mae'r adeilad wedi ei leoli ar blatfform o ddeunyddiau gwastraff o fewn safle cuddiedig o fewn y chwarel. Er bod yr adeilad yn sylweddol, mae yn addas oherwydd ei leoliad, ac mae'n cydweddu i'w gyffiniau o ran maint, dyluniad a graddfa. Mae bwriad gorffen yr adeilad gyda llechi ar y to, cladin llechi ar y waliau ynghyd a chladin pren. Mae bwriad darparu'r 'gantry' a rheiliau diogelwch mewn dur. Ystyrir fod y deunyddiau yma yn addas ac yn cydweddu a'r safle.
- 5.9 Mae'r bwriad wedi ei leoli oddeutu 400m i ffwrdd o'r eiddo preswyl agosaf (Fflat Maes Carafanau Ogwen Bank sydd ar lannau'r Afon Ogwen) ac mae oddeutu 600m i ffwrdd o dai Pont Twr sydd wedi eu lleoli ger y brif fynedfa i'r chwarel ac i'r safle yma. Ni fydd y bwriad yn weladwy o'r eiddo yma, nac o gyffiniau'r safle, dim ond o bellter ac o uchder, ac wedi hynny bydd yn ymddangos fel rhan weithredol o adeiladau'r chwarel.
- 5.10 Mae gwrthwynebiad wedi ei dderbyn gan aelod o'r cyhoedd sy'n byw o fewn stryd ar ochr arall y dyffryn i safle'r cais. Mae'r gwrthwynebiad yn nodi fod sŵn yn deillio o'r cwrs weiren

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

sip presennol, a'i bod yn gwrthwynebu i gwrs weiren sip ychwanegol. Nid oes cwynion eraill wedi eu derbyn ar sail sŵn. Mae'r cyrsiau wedi eu lleoli o fewn chwarel weithredol, ble mae blastio achlysurol yn digwydd ac yn ddisgwyliadwy. Ni ystyrir fod cwrs weiren sip bychan ychwanegol yn debygol o ychwanegu'n sylweddol at yr effaith sŵn ac felly ystyrir ei fod yn addas yn y cyd-destun yma.

- 5.11 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau B22, B23 a B25 o'r CDU.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.12 Mae'r bwriad yn cynnwys llwybr troed pren o'r maes parcio presennol i'r adeilad bwriadedig, ac mae'r adeilad yn cynnwys lifft i bob llawr. Ystyrir felly fod y bwriad yn darparu'r mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion, a bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH30 uchod.
- 5.13 Mae'r bwriad yn cynnwys cadw'r maes parcio presennol ar gyfer defnydd ymwelwyr, ynghyd a darparu maes parcio newydd i staff sy'n darparu 40 llecyn. Mae llwybr cysylltiol o'r adeilad newydd a'r maes parcio presennol yn cael ei gynnig ar gyfer cerddwyr. Mae'r bwriad wedi ei leoli o fewn cyffiniau'r chwarel, ac mae'r fenter yma'n defnyddio'r un fynedfa a thraffig y chwarel, ac yna mae'r traffic chwarel/zip world yn cael ei wahanu ar ffyrdd gwahanol drwy ddefnyddio o arwyddion. Ni ystyrir bydd y bwriad yn debygol o achosi cynnydd sylweddol yn y nifer o gerbydau fydd yn teithio i'r safle o ganlyniad i'r cais yma, ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau CH33 a CH36 uchod.

Materion bioamrywiaeth

- 5.14 Mae polisi B20 o'r CDU yn diogelu rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol, ac mae'n gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.
- 5.15 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cynnig sylwadau ar yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, ac wedi gofyn am wybodaeth ac asesiad pellach o'r cynefin. Mae'r wybodaeth bellach yma wedi ei gyflwyno, ac mae'n cynnwys map o'r cynefinoedd. Mae'r adroddiad ecolegol yn datgan fod safle'r cais yn cynnig cynefin i rywogaethau penodol, ond nid yw'r rhywogaethau yma yn rhai sy'n cael eu gwarchod. Yn ogystal mae'n datgan fod safle'r cais yn fychan iawn o'i gymharu â'r safle chwarel enfawr sydd o'i gwmpas, ac sydd yn cael ei greu o ddydd i ddydd, ac ystyrir na fydd y bwriad yn cael effaith sylweddol ar y cynefin. Mae'r adroddiad ecolegol yn cynnig modd o liniaru yn ystod gwaith, a bydd cynnwys yr adroddiad yn cael ei amodi. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi ymateb i'r wybodaeth ecolegol ychwanegol ac wedi cadarnhau ei fod yn ymateb eu pryderon ac felly nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad.
- 5.16 Ystyrir felly ar sail yr uchod, ac ar sail derbyn ymateb ffafriol gan yr Uned Bioamrywiaeth i'r wybodaeth ecolegol ychwanegol, na fydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar rywogaethau sydd wedi eu gwarchod, ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B20 o'r CDU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Materion Ieithyddol a Chymunedol

- 5.17 Mae Polisi A2 o'r CDU yn ymwneud a gwarchod gwead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.
- 5.18 Mae'n ofynnol cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol ar gyfer y bwriad yma oherwydd maint ei arwynebedd llawr, sy'n fwy na 1000m sgwâr. Mae'r bwriad yn atyniad i dwristiaeth ac mae'n cynnig hwb i'r economi leol, ynghyd a chynnig ffordd i gysylltu gyda threftadaeth economaidd yr ardal. Mae'r Uned Bolisi ar y Cyd wedi cadarnhau na ragwelir bydd y datblygiad yn cael adrawiad arwyddocaol ar fewnfudiad i'r ardal ac felly ystyrir fod y bwriad yn unol gyda gofynion polisi A2 uchod.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.19 O ganlyniad i'r ymgynghoriad cyhoeddus derbyniwyd un sylw oedd yn cyfeirio at sŵn ac mae hyn eisoes wedi derbyn sylw fel rhan o'r asesiad uchod.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau unrhyw eiddo nac unigolyn cyfagos nac ar y dirwedd. Ni ragwelir y bydd y bwriad yn cael unrhyw effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd na rhywogaethau wedi eu gwarchod. Disgwylir Datganiad Ieithyddol a Chymunedol er mwyn derbyn cadarnhad am y cyd-destun ieithyddol a chymunedol a bydd gofyn ymgynghori ar ei gynnwys gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd. Pe byddai'r darganfyddiadau a'r ymateb i'r ymgynghoriad yn dderbyniol ystyrir fod y cais yn cwrdd gyda'r holl bolisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn Datganiad Ieithyddol a Chymunedol a manylion llawn man glanio'r cwrs weiren sip newydd, ynghyd a derbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Drafnidiaeth ynglŷn â materion ffyrdd, Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â'r effaith ar rywogaethau a'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd ynglŷn â'r cynnwys y Datganiad Ieithyddol a Chymunedol.

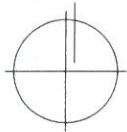
Amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau
3. Rhaid ymgymryd â'r mesurau lliniaru yn unol â'r adroddiad ecolegol a'r addendum.
4. Cyfyngir defnydd y caffî/bar a'r siop o fewn yr adeilad a ganiateir drwy hyn i ddefnyddiau cysylltiol gyda'r prif ddefnydd cwrs weiren sip yn unig.
5. Rhaid cyflawni'r lliniaru yn unol â gofynion adroddiad ecolegol 05.05.2015
6. Rhaid cyflwyno rhaglen o waith archeolegol
7. Llechi
8. Deunyddiau

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



G:N



Tanks

Tank

Shafts

Tud. 174



Chware

-1.

Site OS Plan

1:1250

This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with WM Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.

This drawing is to be read in conjunction with the printed specification provided by WM Design & Architecture Ltd, Pier house, St Georges road, Menai Bridge, Anglesey



DESIGN
ARCHITECTURE

+44 (0) 1248 717230
+44 (0) 1248 714930
office@wmdesign.co.uk
wmdesign.co.uk

Project Title New Operations Centre

Location Zip World Bethesda

Client Zip World Velocity

Drawing Title Site OS Plan

Scale 1:1250

Paper Size A3

Date 20/03/2015

Issue Type Feasibility

Drawn By Adrian Williamson

Drawing Details
Revisions

Job No.
SH1429

Drawing No
AL.0.1

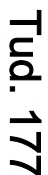
Staff Facilities A. 1,000 sq'	Equipment & Storage A. 4,000 sq'
Offices A. 4,000 sq'	Plant A. 4,000 sq'
WC's A. 4,000 sq'	Circulation A. 4,000 sq'
Coloring & Mounting A. 4,000 sq'	Miscellaneous A. 4,000 sq'



DESIGN
STUDIO
ARCHITECTURE

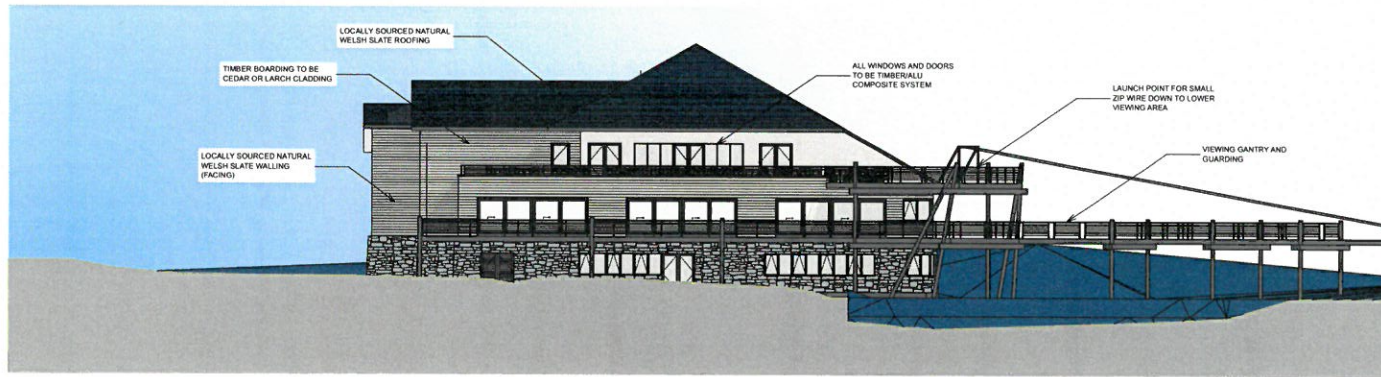
Tud. 175





Project Title	New Operations Centre
Location	Zip World Bethesda
Client	Zip World Velocity
Drawing Title	Proposed SF Plan

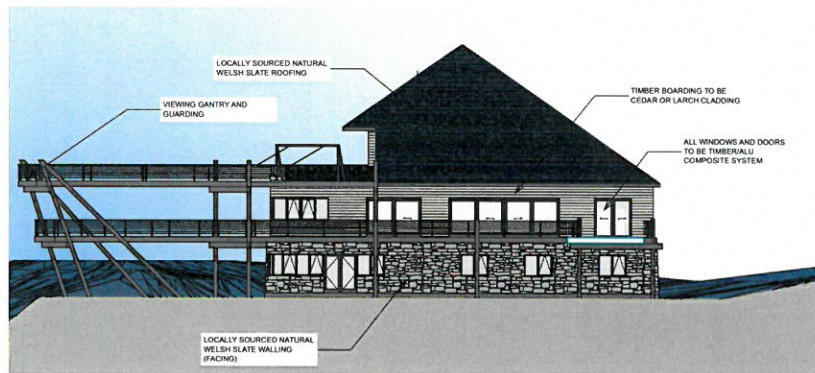
Scale	1:100		
Paper Size	A1		
Date	2003/2015		
Issue Type	Feasibility		
Drawn By	Adrian Williamson		
Drawing Details	Job No. SH1429	Drawing No. AL06	Revisions



East Elevation

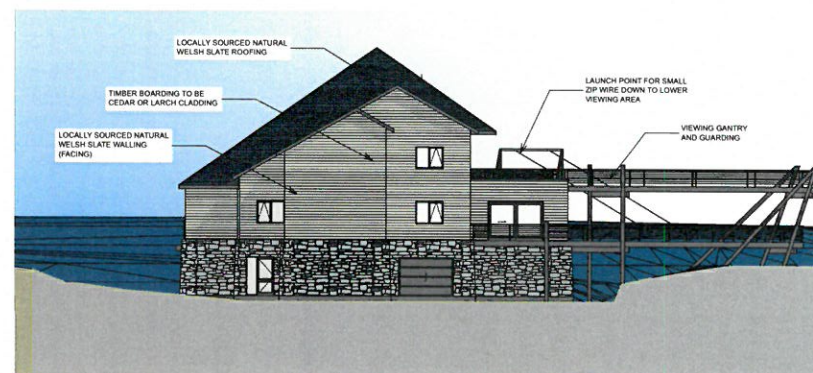
1:200

This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with WM Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.
This drawing is to be read in conjunction with the printed specification provided by WM Design & Architecture Ltd, Pier house, St Georges road, Meneal Bridge, Anglesey



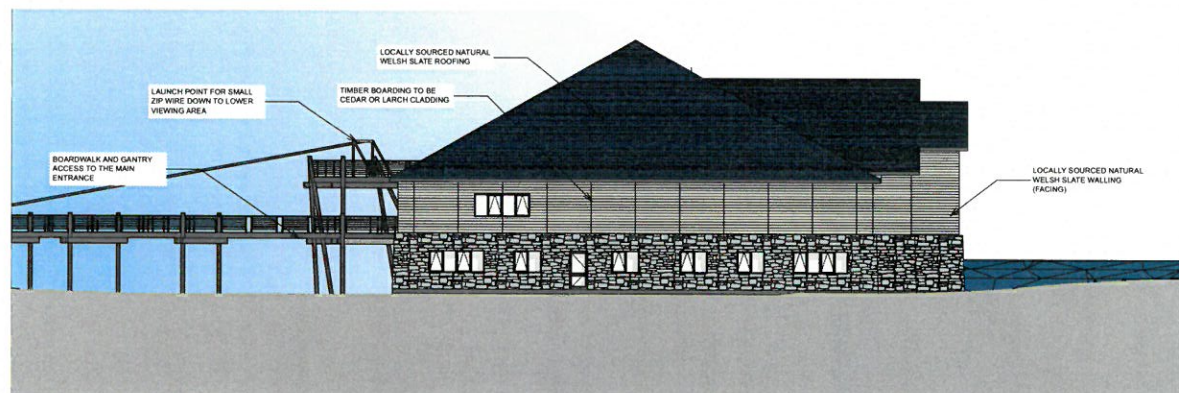
North Elevation

1:200



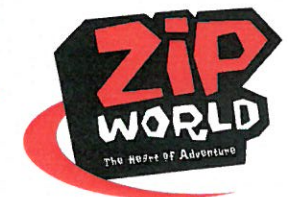
South Elevation

1:200



West Elevation

1:200



+44 (0) 1248 717220
+44 (0) 1248 714030
office@wmdesign.co.uk
wmdesign.co.uk

Project Title New Operations Centre
Location Zip World Bethesda
Client Zip World Velocity
Drawing Title Proposed Elevations

Scale 1:200
Paper Size A2
Date 20/03/2015
Issue Type Feasibility
Drawn By Adrian Williamson
Drawing Details Job No. SH1429 Drawing No. AL-1 Revisions

Tud. 178



Tud. 179



DESIGN
ARCHITECTURE

110 26 1000 11000
110 26 1000 11000
110 26 1000 11000
110 26 1000 11000

Project Title	New Operations Center
Location	200 World Headquarters
Client	200 World Headquarters
Shopping Title	Plans and Section for Junior 200 Landing Area

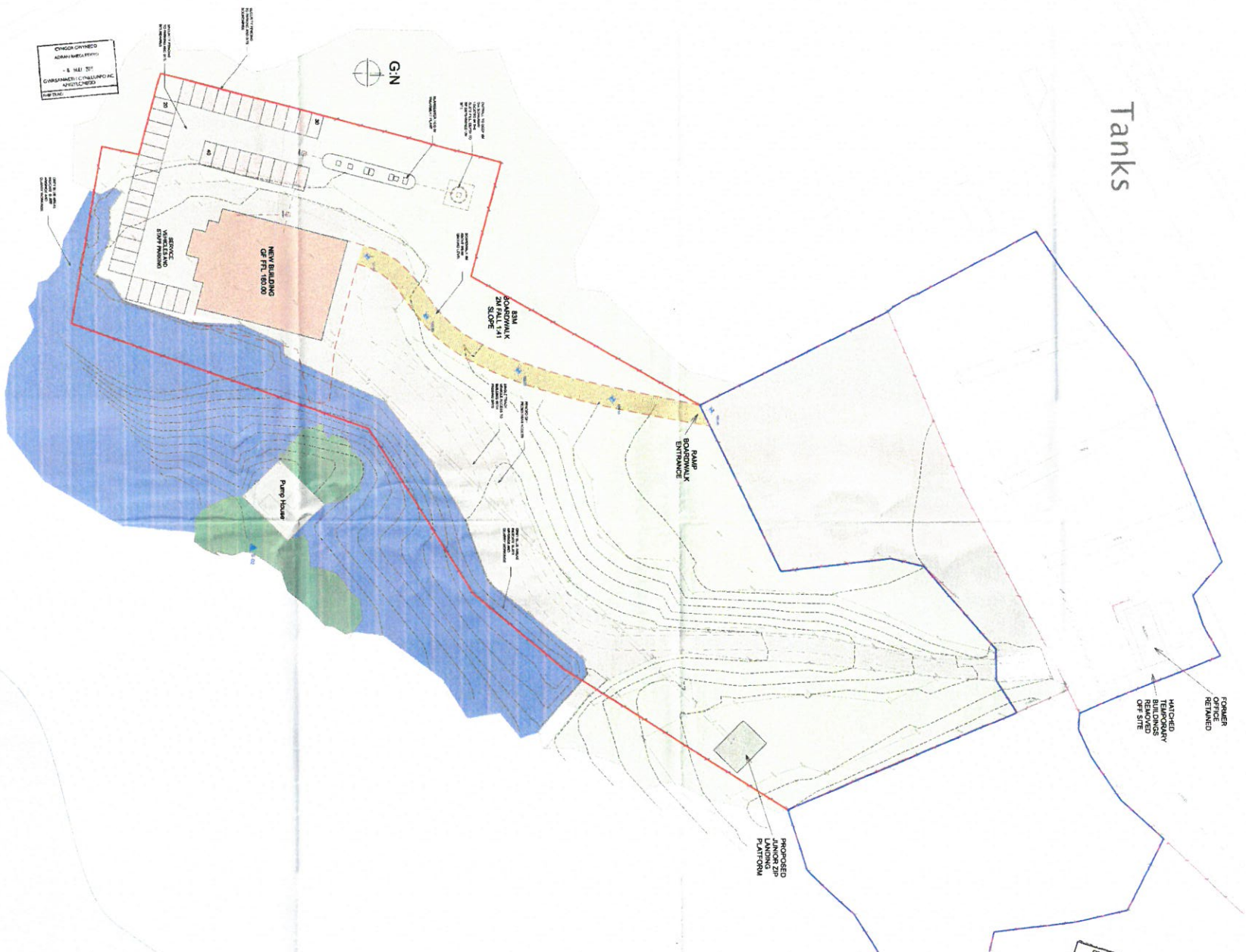
Issue	3-100		
Project Size	60		
Scale	210000-4		
Week Type	Fortnightly		
Drawn By	Adrian W. Branson		
Drawing Details	Job No. DA-1428	Drawing Size A1, 27	Revision -



DESIGN
ARCHITECTURE

Project Title	Issue Operations Center
Location	275 Harris Boulevard
Client	Zip World Velocity
Bidding File	Proposed Site Layout

Scale	1:250		
Page Size	A3		
Date	25/04/2015		
Issue Type	Feasibility		
Drawn By	Adrian Williams		
Drawing Details	Job No: 094-129	Drawing No: A1, A3	Revisions

[illegible]

Tud. 180

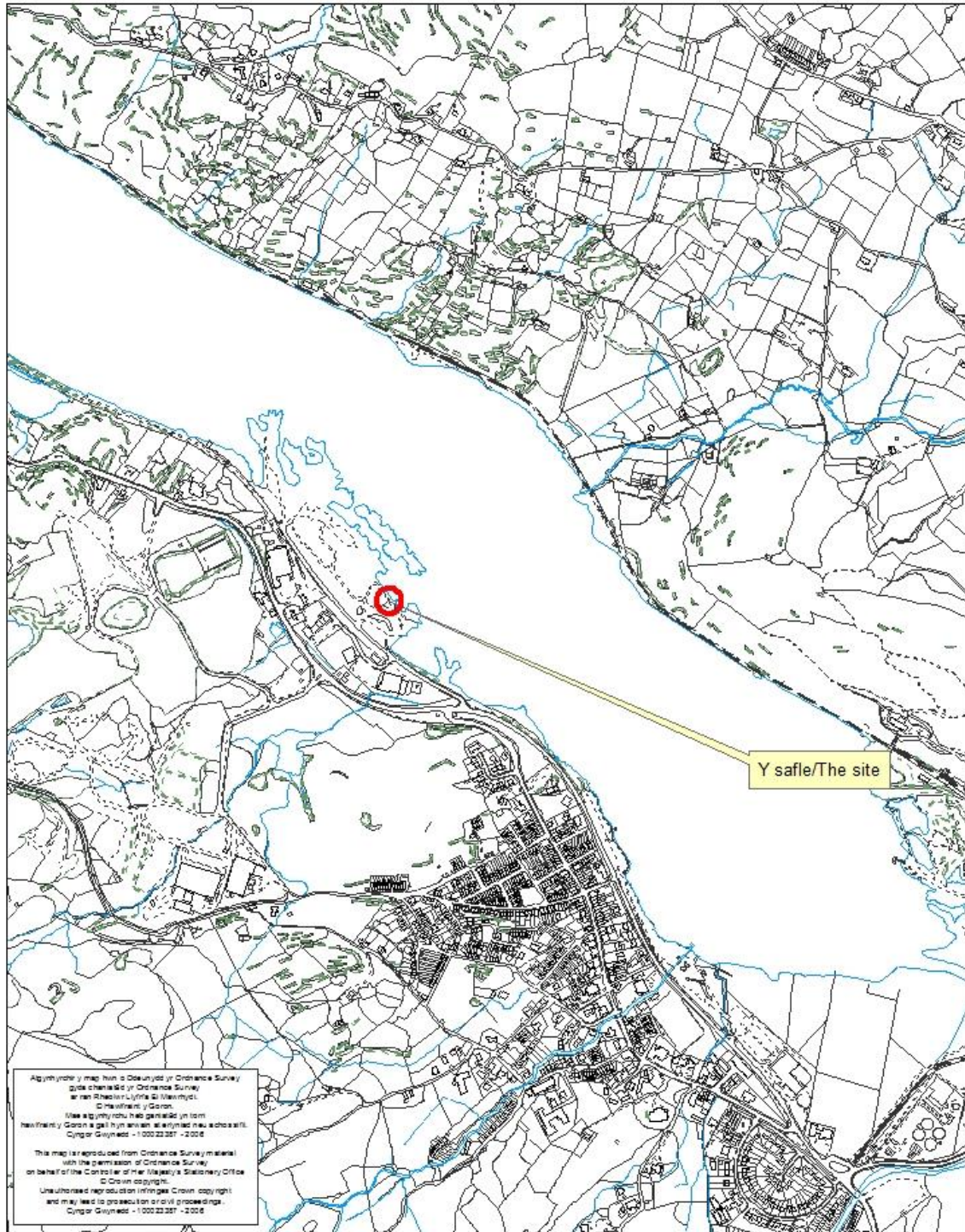
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: 10



Rhif y Cais / Application Number : C15-0345-15-LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C15/0345/15/LL
Dyddiad Cofrestru: 16/04/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanberis
Ward: Llanberis

Bwriad: GWAITH PEIRIANYDDOL I GREU LLITHFRA (LLEOLIAD DIWYGIEDIG I'R HYN A GANIATAWYD YN FLAENOROL O DAN GYFEIRNOD C15/0022/15/LL)
Lleoliad: RHAN O LLYN PADARN, GER YSTAD DIWYDIANNOL Y GLYN, LLANBERIS, GWYNEDD, LL554EL

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais ar gyfer gwaith peirianyddol i osod llithrfa ar gyfer defnyddwyr Llyn Padarn er mwyn hwyluso mynediad uniongyrchol i mewn i'r llyn.
- 1.2 Mae'r safle yn rhan o ardal a adnabyddir fel 'Y Glyn' ar gyrion pentref Llanberis sef ardal gymysg o ran defnydd gan gynnwys Stâd Ddiwydiannol a Lôn Las Peris. Mae ardal y cais yn cynnwys cyfres o 'lagŵns' lled naturiol gyda chyfleusterau parcio gerllaw. Mae'r tir ar lethr graddol ysgafn o'r maes parcio cyfagos tuag at y dŵr. Mae'r tir presennol yn gymysgedd o lechi mân a llecynau gwyrdd gydag agorfeydd mewn byndiau pridd sydd yn gwahanu'r maes parcio oddi wrth y dŵr. Mae nifer o goed a pherthi yn wasgaredig trwy'r safle yn ogystal â meinciau cyhoeddus.
- 1.3 Mae'r bwriad yn golygu cynnal gwaith ail raddio tir ansylweddol ar lan y llyn er mwyn creu dynesiad addas tuag at ac i mewn i'r llyn. Bwriedir gosod y llithrfa, fyddai'n mesur 3m o léd ac oddeutu 11m o hyd, ar y tir ac ar wely'r llyn wedi hynny. Byddai'r llithrfa o wneuthuriad concriid 'pre-cast' tebyg i fath o 'lain' sydd yn cael ei osod ar ben y tir gan ei ddiogelu i'r ddaear trwy ei angori i drawst concriid o dan y ddaear ac yna gyda chyfres o begiau. Oddeutu 5m o'r 'llain' fydd ar dir agored ac felly'n weladwy ar unrhyw adeg, tra bydd gweddill y llain, oddeutu 6m, odditan llinell dŵr arferol y llyn.
- 1.4 Mae llithrfa arall eisoes wedi ei ganiatáu ar lecyn arall o safle'r Glyn, ond am resymau fel yr eglurir ymhellach yn yr adroddiad hwn, nid yw'n bosib gweithredu'r caniatâd hwn.

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 Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD- Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B16 - GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR O BWYSIGRWYDD CENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd cenedlaethol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, mwylhau a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A’U CYNEFINOEDD SY’N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy’n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a’u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau’r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - 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.

POLISI B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD - Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a’u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth Ac oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB - Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i’r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH44 - DARPARU CYFLEUSTERAU CHWARAEON NEU HAMDDEN GYMUNEDOL
Caniatáu cynigion i ddarparu cyfleusterau chwaraeon a/neu hamdden newydd, neu wella cyfleusterau presennol i gwrdd ag anghenion y gymuned leol os gelli gwrdd gyda chyfan o feini prawf yn ymdrin gyda lleoliad y datblygiad, y posibilrwydd o ddiwallu’r angen drwy ddefnydd dyblyg neu addasu adeiladau presennol, a graddfa a natur y a datblygiad.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Fersiwn 7, 2014

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

NCT 12: Dylunio

NCT 15: Datblygiad a Pherygl o Lifogydd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C15/0022/15/LL – gwaith peirianyddol i greu llithrfa – caniatawyd 19.02.15

3.2 Cais C13/0111/15/R3 - gosod pontŵn parhaol ar gyfer defnydd rhwyfwr - caniatawyd 15.03.13

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Ni fyddai gosod y llithrfa yn y lleoliad yma yn amharu ar rywogaethau wedi eu gwarchod sydd yn nodwedd o ddynodiad y llyn fel Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA).

Uned Bioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad, awgrymu monitro defnydd cychod ar y llyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Derbyniwyd nifer uchel o ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Effaith niweidiol ar y tirlun/ mwynderau cyffredinol/ preswyl
- Effaith niweidiol ar ecoleg leol/ Bioamrywiaeth/ rywogaethau wedi eu gwarchod/ SoDdGA
- Diffyg ymgynghoriaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- Effaith ar ddefnyddwyr presennol y llyn
- Lleoliad annerbyniol/darpariaeth bresennol ddigonol
- Defnydd gan gychod pŵer
- Diffyg asesiad o'i effaith
- Deunydd annerbyniol/llygredd

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

- Defnydd gwael o arian
- Materion yn ymwneud â datblygiad cynllun hydro Quarry Battery

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Cynhaliwyd cyfres o drafodaethau rhwng yr ymgeisydd a swyddogion Parc Padarn, Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Gwasanaeth Cynllunio wedi iddi ddod i'r amlwg fod pryder ynglŷn â lleoliad y llithrfa fel y caniatwyd yn flaenorol. Fe gadarnhawyd er bod y bwriad yr un peth i bob pwrpas, roedd y diwygiad i'w leoliad y tu allan i linell goch y caniatad blaenorol ac felly y byddai angen caniatad ffurfiol o'r newydd.
- 5.2 Nid oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r hyn a fwriedir cyn belled ag y byddai cyrff statudol eraill sydd â diddordeb yn y llyn yn fodlon gyda'r bwriad.

Mwynderau gweledol a mwynderau cyffredinol

- 5.3 Mae'r safle yma yn gyrchfan poblogaidd i ddefnyddwyr Llyn Padarn, fe welir fod y tir eisoes wedi ei raddio ar gyfer hwyluso lansio cychod i'r llyn o'r lleoliad yma. Mae presenoldeb nifer o goed a ffurf y tir oddi amgylch yn golygu na fyddai'r llithrfa yn amlwg nes fo rhywun wedi agosáu at y safle ei hun.
- 5.4 Mae maint a ffurf y strwythur yn arferol a phriodol i'r hyn y disgwylir i'r math yma o adnodd fod ac fe welir fod ei lëd a'i ffurf yn ei wneud yn hygyrch i ystod eang o ddefnyddwyr. Gorwedda'r mwyafrif o'r llithrfa o dan y dŵr, fyddai trwy hynny yn ei wneud yn anodd os nad yn amhosib i'w weld o fannau pell.
- 5.5 Mae'r adnodd yma yn gwella'r ddarpariaeth bresennol sydd ar gael i bwrpas hamddena ar y llyn, ac yn uwchraddio'r cyfleusterau presennol sydd ar gael, mae hyn yn sicrhau fod adnoddau pwrpasol ac arbenigol ar gael i ddefnyddwyr gweithgareddau dwr. Mae pontŵn parhaol eisoes wedi ei osod gerllaw, fe gredir fod yr ychwanegiad yma yn cynnig rhywbeth ychwanegol i'r hyn sydd yn bodoli yma eisoes.
- 5.6 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol a chyffredinol yr ardal ac y byddai yn hygyrch ac yn welliant i'r adnoddau presennol sydd ar gael, ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau B10, B23, B25, CH30 a CH44 o'r CDU.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.7 Mae'r llyn wedi ei ddynodi fel Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) sydd yn golygu fod rhaid i ddatblygiadau ystyried yr effaith y byddant yn ei gael ar y dynodiad hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.8 Roedd CNC wedi camddeall lleoliad y llithrfa flaenorol oherwydd fe'i bwriadwyd ar ran o'r llyn ble roedd presenoldeb planhigion prin sydd yn rhan o nodweddion dynodiad y llyn fel SoDdGA. Pan ganfuwyd y camgymeriad, cynhaliwyd trafodaethau er mwyn cytuno ar leoliad addas a chanlyniad hyn yw'r cais gerbron.
- 5.9 Cadarnhaodd CNC nad oes pryder am ei leoliad yn y fan yma o ran effaith ar y planhigion hyn nag ychwaith ar y torgoch sydd hefyd yn rhan o nodwedd y llyn. Ni wrthwynebir y bwriad gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor ychwaith.
- 5.10 Fe ystyrir felly na fyddai effaith andwyol ar y llyn a'i ddynodiad fel SoDdGA nac unrhyw rywogaeth sydd wedi ei warchod, ystyrir felly fod gofynion polisiau B16 a B20 o'r CDU yn cael eu bodloni.

Materion llifogydd

- 5.11 Mae'r safle o fewn parth llifogydd C2, yn amlwg, mae'r datblygiad yn angenrheidiol yn y lleoliad yma oherwydd ei natur a'i bwrpas. Cyflwynwyd asesiad effaith llifogydd cyfyngedig gyda'r cais yn trafod y materion hyn.
- 5.12 Ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar faterion llifogydd trwy wasgaru dŵr gan effeithio ar rannau eraill o'r llyn. Mae CNC yn fodlon gyda'r bwriad ac eisoes wedi rhyddhau caniatad ar gyfer cynnal gwaith o fewn y parth llifogydd. Ni chredir fod y bwriad felly yn annerbyniol a'i fod trwy hynny yn bodloni gofynion polisi B29 o'r CDU.

Unrhyw ystyriaethau eraill

- 5.13 Oherwydd lleoliad y safle o fewn SSSI ac er mwyn cydymffurfio gyda gofynion cyfredol, mae'r datblygiad arfaethedig wedi cael ei sgrinio yn ffurfiol i ganfod os oes angen cyflwyno Asesiad Effaith Amgylcheddol (AEA). Mae canlyniad y sgrinio yn cadarnhau na fyddai angen cyflwyno AEA yn yr achos yma.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.14 Fe y gwelir o'r uchod, mae'r hanes cynllunio yn cadarnhau fod caniatad cynllunio ffurfiol eisoes wedi ei roi ar gyfer yr un datblygiad ond mewn lleoliad ar ran arall o'r safle. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad blaenorol yma gan unrhyw un o'r ymgynghorwyr statudol na'r cyhoedd.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.15 Gwelir fod nifer wedi datgan eu pryder ac wedi gwrthwynebu i'r bwriad yma am nifer o resymau fel a nodir uchod. Rhaid i unrhyw wrthwynebiad fod yn ystyriaeth cynllunio faterol ac yn yr achos yma y prif bryder a amlygwyd oedd materion yn ymwneud â'r effaith ar fwynderau gweledol a chyffredinol yr ardal yn ogystal â dynodiad y llyn fel SoDdGA.
- 5.16 Mae nifer hefyd yn cyfeirio y bydd caniatáu'r math yma o ddatblygiad yn cynyddu defnydd o'r llyn gan gychod pŵer. Er eglurdeb cychod rhwyfo a chychod hwylio yn unig sydd yn cael defnyddio ar Lyn Padarn ac ni chaniateir cychod pŵer ar y llyn oni bai fod y cwch pŵer yn goruchwyllo neu'n gwarchod diogelwch digwyddiad neu weithgaredd ble mae gofyn am oruchwyliaeth cwch pŵer. Pe byddai angen lansio cwch pŵer ar y llyn er sicrhau diogelwch cwch rhwyfo neu ddigwyddiad nofio yna mae cyflymder y cwch wedi ei gyfyngu at chwe milltir môr yr awr oni bai bod y cwch yn ymateb i argyfwng neu alwad brys.
- 5.17 Nodir hefyd fod nifer yn bryderus am ddiffyg ymgynghoriaeth yn lleol ynglŷn â'r cais. Yn yr achos yma cadarnheir fod y dull ymgynghori wedi bod yn unol â'r gofynion statudol ar gyfer y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

math a maint yma o gais yn y lleoliad hwn a bod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r holl faterion perthnasol.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r holl sylwadau/gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, credir fod y cais yma ar gyfer gosod llithrfa parhaol yn ardal Y Glyn o Lyn Padarn yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodwyd uchod.

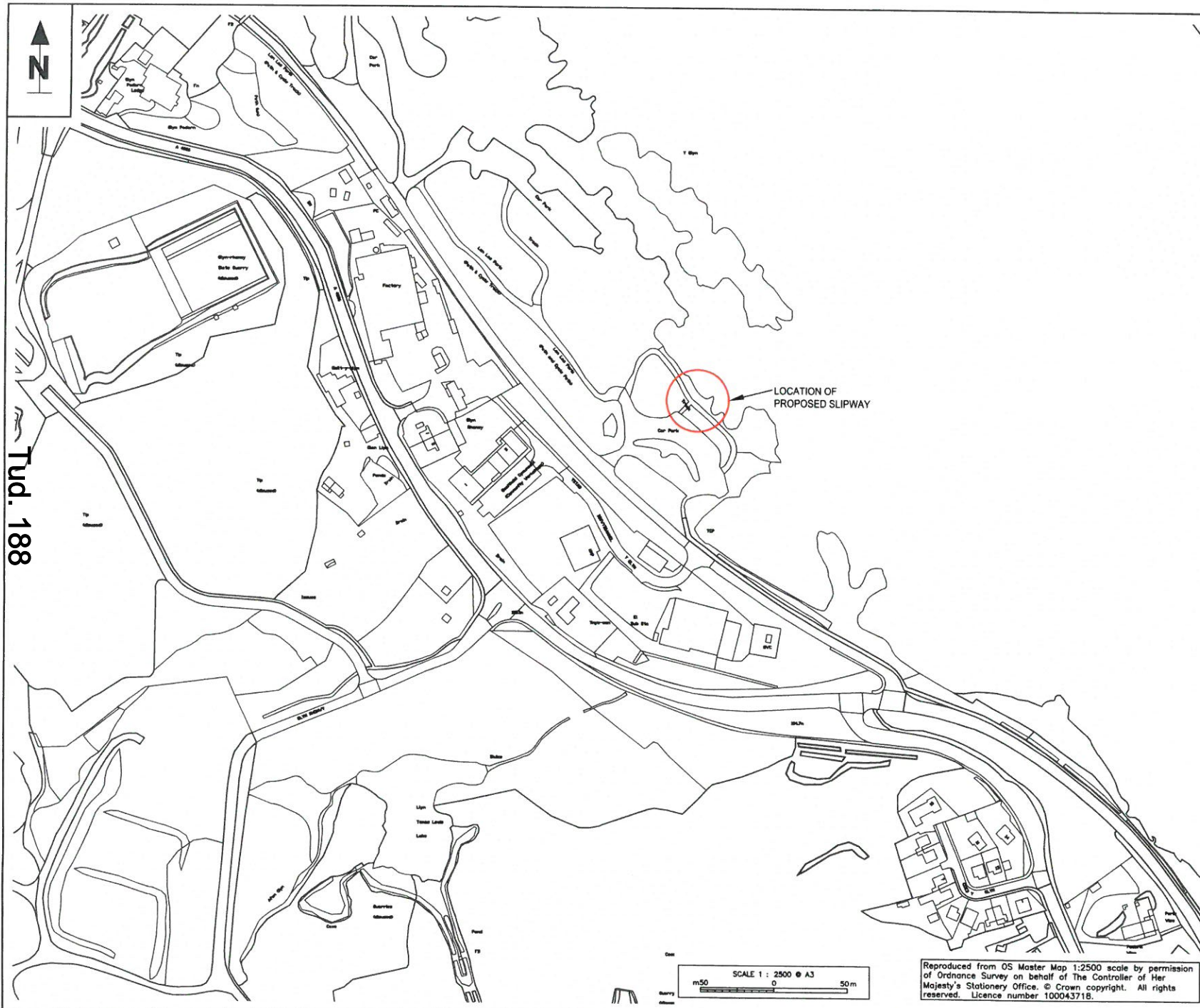
7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau

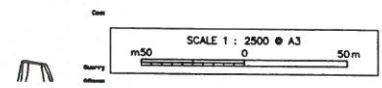
**Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.**





Tud. 188

LOCATION OF PROPOSED SLIPWAY



Reproduced from OS Master Map 1:2500 scale by permission of Ordnance Survey on behalf of The Controller of Her Majesty's Stationery Office. © Crown copyright. All rights reserved. Licence number 100043718.

NOTES

1. All dimensions in millimetres and all levels in metres AOD unless shown otherwise.
2. For details of slipway refer to drawings w2210-d02 and w2210-d03.

REFERENCES
GRID REFERENCE - 257370 360940

REV	DATE	DESCRIPTION
C	15/04/15	LOCATION CHANGED
B	18/02/15	CONSTRUCTION ISSUE
A	05/12/14	FIRST ISSUE

CLIENT

waterco consultants

Waterco Ltd.
Eden Court, Ruthin LL15 1NJ

01824 702220 fax 705244
www.waterco.co.uk

SCHEME

Y GLYN
LLANBERIS

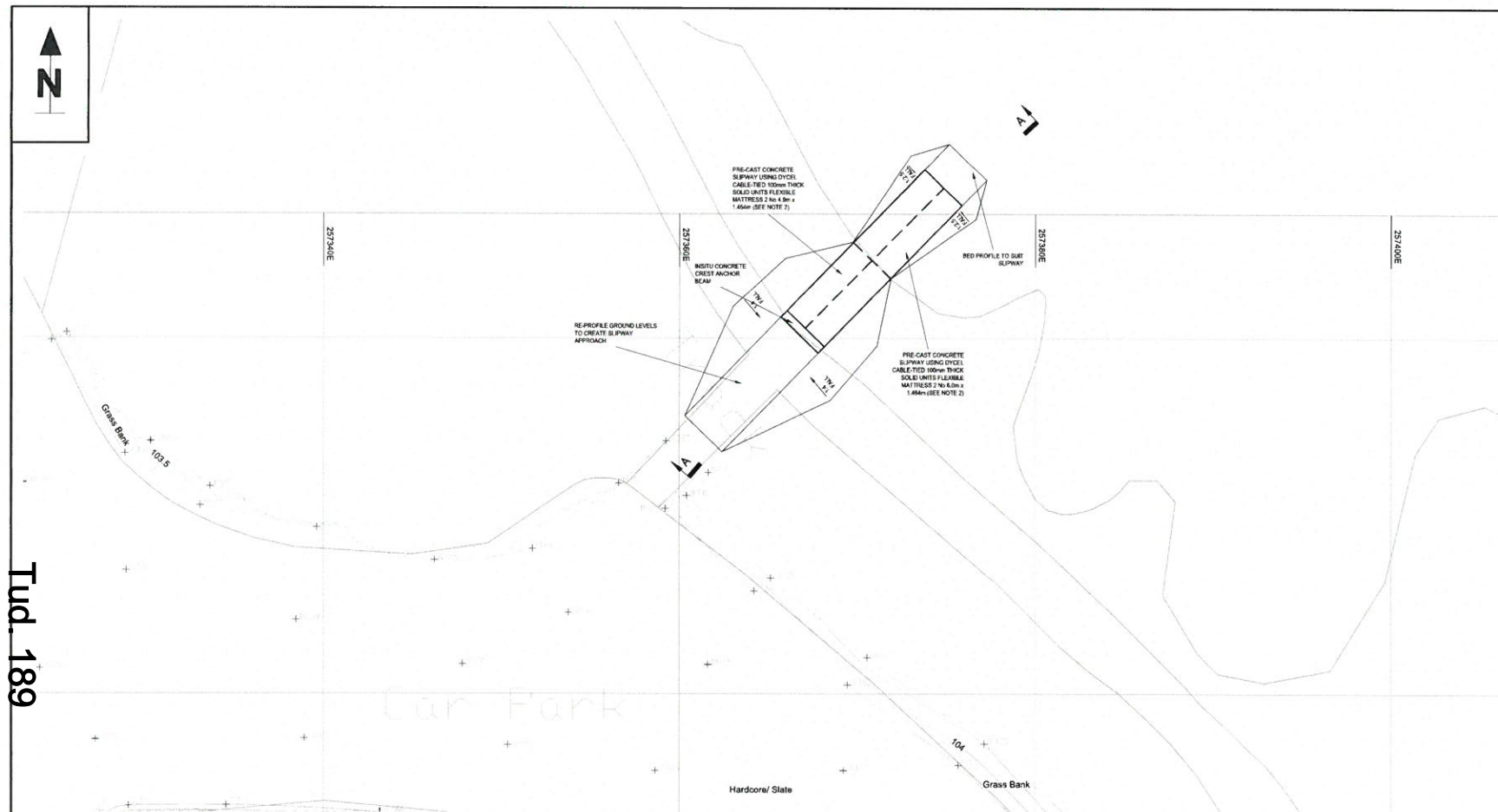
TITLE

LOCATION PLAN

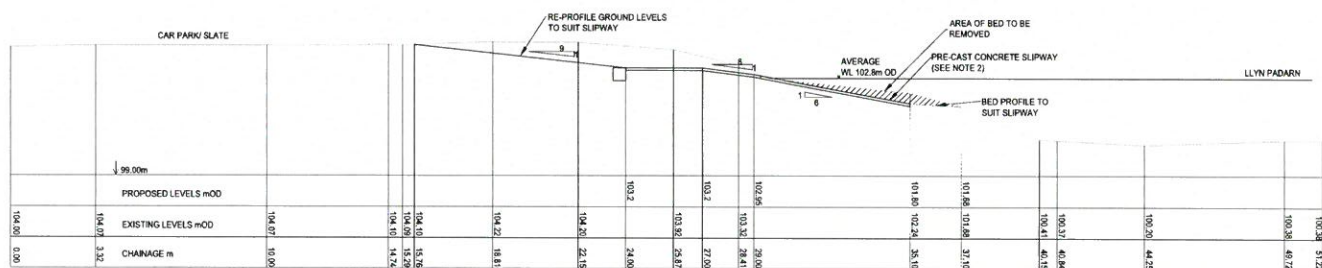
STATUS

CONSTRUCTION

DRAWN	CHECKED	APPROVED	SCALE
MJ	TPJ	MM	1:2500 @ A3
DRAWING NO.			REV
w2210-d01			C



PLAN
Scale 1:125



LONGITUDINAL SECTION A-A
Scale 1:100



NOTES

- All dimensions in millimetres and all levels in metres unless shown otherwise.
- Slipway profile has been designed using Inland Waterways Association Standard Slipway Specification.
- Topographical survey provided by YGC.
- This drawing is to be read in conjunction with drawing no W2210-d03.
- Slipway position is only approximate, exact location to be agreed on site with Maritime and Country Parks Officer.
- All works to be carried out in accordance with CESW 7 (Civil Engineering Specification for the Water Industry (7th Edition) supplemented by the 'DCWW Civil Engineering Specification CS501A'.

REFERENCES

GRID REFERENCE - 257370 360940
(centre of slipway at shoreline)

REV	DATE	DESCRIPTION
F	24/03/15	CHANGE IN LOCATION
E	10/03/15	LOCATION & BED LEVELS AMENDED
D	18/02/15	CONSTRUCTION ISSUE
C	13/02/15	BOULDERS REMOVED
B	12/12/14	SLIPWAY AMENDED
A	05/12/14	FIRST ISSUE

CLIENT



Waterco Ltd
Eden Court, Ruthin LL15 1NJ

01824 702220 fax 705244
www.waterco.co.uk

SCHEME

Y GLYN
LLANBERIS

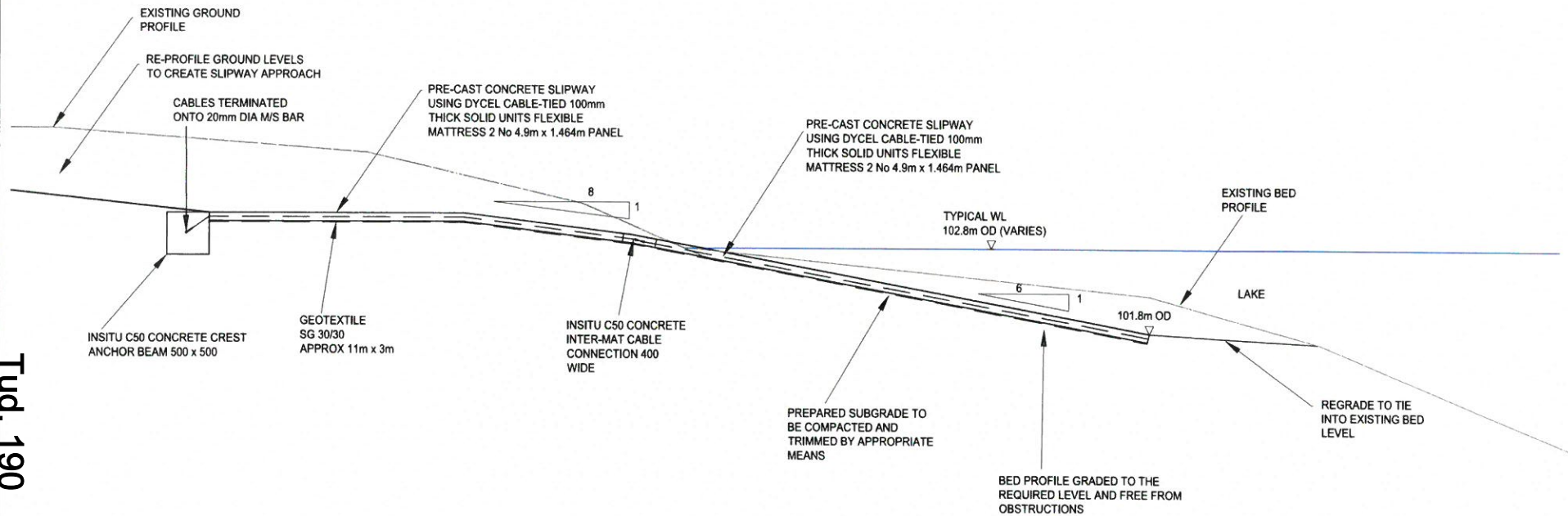
TITLE

PROPOSED SLIPWAY

STATUS

CONSTRUCTION

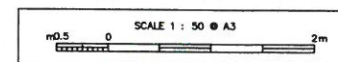
DRAWN MJ	CHECKED TPJ	APPROVED MM	SCALE AS SHOWN@A1
DRAWING NO. w2210-d02			REV F



NOTES

1. All dimensions in millimetres and all levels in metres AOD unless shown otherwise.
2. This drawing is to be read in conjunction with drawing nos w2210-d01 and w2210-d02.
3. Dycel units are manufactured by Ruthin Precast Concrete Ltd. Dycel concrete revetment to be installed as per manufacturers guidelines.
4. All works to be carried out in accordance with CESWI 7 (Civil Engineering Specification for the Water Industry (7th Edition) supplemented by the 'DCWW Civil Engineering Specification CS501A'.
5. Top surfaced to have a wood float finish followed by a brushed finish.

SECTION A-A



CLIENT



Waterco Ltd.
Eden Court, Ruthin LL15 1NJ

01824 702220 fax 705244
www.waterco.co.uk

REV	DATE	DESCRIPTION
C	10/03/15	BED LEVEL AMENDED
B	18/02/15	ISSUED FOR CONSTRUCTION
A	09/12/14	FIRST ISSUE

SCHEME

Y GLYN
LLANBERIS

TITLE

PRE-CAST CONCRETE
SLIPWAY DETAILS

DRAWN BY	CHECKED BY	APPROVED BY	SCALE
MJ	TPJ	MM	1:50 @ A3
DRAWING NO.	w2210-d03		ISSUE
			C