



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

Cyfarfod / Meeting

PWYLLGOR CYNLLUNIO
PLANNING COMMITTEE

Dyddiad ac Amser / Date and Time

1.00pm, DYDD LLUN, 8 EBRILL, 2013
1.00pm, MONDAY, 8 APRIL, 2013

Lleoliad / Location

SIAMBR DAFYDD ORWIG
SWYDDFA'R CYNGOR
CAERNARFON

Pwynt Cyswllt / Contact Point

EIRIAN ROBERTS

01286 679018

maireirianroberts@gwynedd.gov.uk

Dosbarthwyd/Distributed 28/03/13

PWYLLGOR CYNLLUNIO PLANNING COMMITTEE

Aelodaeth / Membership (15)

Plaid Cymru (7)

Y Cynghorwyr/Councillors

Elwyn Edwards
Dafydd Meurig
Tudor Owen

Dyfrig Jones
Michael Sol Owen
Hefin Williams

Eurig Wyn

Annibynnol/Independent (3)

Y Cynghorwyr/Councillors

Anne T.Lloyd Jones

Dilwyn Lloyd

Christopher O'Neal

Llais Gwynedd (3)

Y Cynghorydd/Councillor

Endaf Cooke

Louise Hughes

Owain Williams

Llafur/Labour (1)

Y Cynghorydd/Councillor

Gwen Griffith

Rhyddfrydwyr Democrataidd / Liberal Democrats (1)

Y Cynghorydd/Councillor

June Marshall

Eilyddion / Substitutes

Y Cynghorwyr / Councillors

Craig ab Iago	(Plaid Cymru)
John Pughe Roberts	(Annibynnol / Independent)
Gruffydd Williams	(Llais Gwynedd)
Gwynfor Edwards	(Llafur / Labour)
Stephen Churchman	(Rhyddfrydwyr Democrataidd / Liberal Democrats)

AELODAU LLEOL A WAHODDIR/ LOCAL MEMBERS INVITED

(Cyngorydd/Councillor + Rhif Cais/ Application Number)

1.	Cyng. / Cllr. Anwen J.Davies	C12/1659/33/LL
2	Cyng/ Cllr. Chris Hughes	C13/0146/19/LL

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.	

PROCEDURE FOR SPEAKING IN THE PLANNING COMMITTEE

The Council has decided that third parties have the right to speak at the Planning Committee. This leaflet outlines the normal operational arrangements for speaking at the committee.

1.	Report of the Planning Service on the planning application including a recommendation.	
2.	If an application has been received from a 3 rd party to speak the Chairman will invite the speaker to come forwards.	
3.	Objector, or a representative of the objectors to address the committee.	3 minutes
4.	Applicant or a representative of the applicant(s) to address the committee.	3 minutes
5.	Local Member(s) to address the committee	10 minutes
6.	Committee Chairman to ask for a proposer and seconder for the planning application.	
7.	The committee to discuss the planning application	

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Derbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol.

3. MATERION BRYD

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

4. COFNODION

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 18 Mawrth, 2013, fel rhai cywir (copi yma – papur melyn).

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad y Pennaeth Adran Rheoleiddio (copi yma – papur gwyn).

PWYLLGOR CYNLLUNIO
18 MAWRTH, 2013

Yn bresennol: Y Cynghorydd Gwen Griffith (Cadeirydd)
Y Cynghorydd Michael Sol Owen (Is-gadeirydd).

Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Louise Hughes, Anne T. Lloyd Jones, Dilwyn Lloyd, Christopher O'Neal, W. Tudor Owen, Hefin Williams, ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Gethin Glyn Williams, R.H. Wyn Williams, (aelodau lleol).

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

Ymddiheuriadau:- Y Cynghorwyr Aled Evans, Dyfrig Jones a Dafydd Meurig.

1. CYDYMDEIMLO

Estynnodd y Cadeirydd gydymdeimlad dwysaf â'r Cynghorydd Dilwyn Lloyd o goli perthynas agos yn ddiweddar.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(i) Datganodd y Cynghorydd Christopher O'Neal fuddiant personol mewn perthynas ag Eitem 5 – Gorchymyn Cyfyngiadau Parcio Bangor 2013 oherwydd ei fod wedi gwrthwynebu'r bwriad.

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawodd y siambr yn ystod y drafodaeth ar y mater.

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

- Y Cynghorydd Gethin Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen – Ceisiadau Cynllunio (cais cynllunio rhif C12/1133/00/LL)
- Y Cynghorydd R H Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen – Ceisiadau Cynllunio (Cais cynllunio rhif C12/1622/39/LL).

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.

3. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion y cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 25 Chwefror, 2013, fel rhai cywir.

4. GORCHYMYN CYFYNGIADAU PARCIO BANGOR 2013

Cyflwynwyd adroddiad y Pennaeth Adran Rheoleiddio ynglŷn â bwriad arfaethedig i gyflwyno cyfyngiadau aros yn Tan y Fynwent ym Mangor.

Esboniodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai pwrpas y cynnig ydoedd ceisio gwella diogelwch ffyrdd a llif traffig yn y man uchod ac fe dywyswyd yr aelodau drwy luniau a oedd ynghlwm i'r adroddiad i ddangos y newid arfaethedig. Yn ystod y cyfnod ymgynghori derbyniwyd un gwrthwynebiad a hynny'n ymwneud fwy â'r broses o sut hysbysebwyd y cynllun yn hytrach na chefnidir y bwriad arfaethedig. Roedd y cynllun yn cynnwys darparu man croesi mwy diogel i gerddwyr. Mae'r estyniad i'r palmant yn atal bysus rhag bod yn rhwystr ar y man croesi ond o'r herwydd roedd yn rhaid symud dau safle tacsï gyferbyn er mwyn i'r bysus allu tynnu allan yn ddiogel ac i'r traffig symud yn fwy rhwydd. Tynnwyd sylw bod safle tacsï arall tua 40 metr i lawr y ffordd ac yn ogystal roedd safleoedd tacsï newydd wedi'u darparu ar Ffordd Deiniol.

Cynigiwyd ac eiliwyd i gymeradwyo'r cyfyngiadau.

Nodwyd y sylwadau a ganlyn gan Aelodau unigol yn groes i'r argymhelliad:

- (a) os yw'r man croesi yn achosi pryder paham na ellir gosod croesfan cerddwyr ar y safle dan sylw
- (b) pryder o'r effaith a gaiff y cynllun ar fusnes y perchnogion tacsï
- (c) oni fyddai wedi bod yn bosibl ystyried troi llif y traffig gan fod y lôn yn llydan ac ystyried gosod y safle bws ar yr un ochr a'r siopau
- (d) bod gwersi i'w dysgu o'r holl broses i'r dyfodol

Yn sgil y pryderon uchod, cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i ohirio cymryd penderfyniad er mwyn cynnal ymgynghoriad trwyadl pellach.

Mewn ymateb, esboniodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai'r bwriad ydoedd ceisio agor yr ardal hon i fyny a'r un pryd ei wneud yn fwy diogel i'r cyhoedd. Roedd wyneb y lôn wedi cael ei godi er mwyn hwyluso cadeiriau olwyn, a chymhorthion symudedd. Roedd y swyddog o'r farn bod y lôn yn hawdd i'w chroesi heb orfod cael croesfan cerddwyr ac ar gyfartaledd bod y system yn gweithio'n well.

Pwysleisiwyd os na roddir llinellau yn y lleoliad hwn ac y caniateir i gerbydau barcio yno, byddai'n rhwystro llif y traffig ar hyd y rhan hon o'r ffordd ac yn dod ag un o brif ganolfannau trafnidiaeth Gwynedd i stop.

Pleidleisiwyd ar y gwelliant ond fe syrthiodd ac fe gariwyd y cynnig gwreiddiol.

Penderfynwyd: Cymeradwyo i gyflwyno cyfyngiadau aros yn Nhan y Fynwent, Bangor sy'n ffurfio rhan o Orchymyn Cyfyngiadau Parcio Bangor 2013 er mwyn gwella llif y traffig a gwella diogelwch y ffordd.

5. GORCHYMYN LLWYBR CYHOEDDUS AR Y MAP LLWYBRAU SWYDDOGOL RHWNG Tŷ NEWYDD A'R FYNWENT YNG NGHYMUNED CORRIS

Cyflwynwyd adroddiad y Pennaeth Adran Rheoleiddio ynglŷn â chais i greu Gorchymyn ar gyfer llwybr cyhoeddus ar Fap diffiniol Hawliau Tramwy rhwng Tŷ Newydd a'r Fynwent yng Nghymuned Corris.

(a) Esboniodd yr Uwch Swyddog Hawliau Tramwy Meirionnydd mai pwrpas y llwybr ydoedd gwella mynediad i'r Fynwent gyhoeddus a chreu cylchdaith gan ymestyn y llwybr tuag at lwybr ar hyd yr Afon Ddulas. Tynnwyd sylw'r Aelodau at y ddau gynllun a oedd ynghlwm i'r adroddiad a oedd yn dangos y darn dan sylw ar gyfer y Gorchymyn a'r llall yn dangos y llwybr arfaethedig ynghyd â pherchnogaeth y tir.

(b) Eglurwyd bod y Cyngor Cymuned wedi dyheu ers peth amser i wella mynediad i'r Fynwent gyhoeddus sydd yn eithaf serth ac wedi cymryd nifer o gamau i geisio gwella'r mynediad. Roedd gwely trac Rheilffordd Corris sydd yn rhedeg heibio yn darparu mynediad yn gymharol wastad i'r Fynwent ond yn anffodus roedd wal ddiffygiol yn gwyro i'r llwybr a'r gost o'i hatgyweirio yn llawer rhy gostus. Nodwyd yn 2010 bod Cyngor Cefn Gwlad Cymru wedi hyrwyddo rhaglen o welliannau i lwybrau yn ardal Biosffer Dyfi gan ddefnyddio cronfeydd Cymunedau a Natur yr Undeb Ewropeaidd. Yn dilyn proses ymgynghori gyda Chymunedau'r Biosffer, roedd cynllun i wella mynediad i'r Fynwent a chreu cylchdaith yn sgorio'n uchel dros y Biosffer i gyd a thrwy gyfuno grant Biosffer Dyfi gyda'r grant uchod roedd yn bosibl galluogi gwaith hanfodol ar hyd y lein eleni. Erbyn hyn, nodwyd bod y gwaith bron wedi ei gwblhau a'r llwybr eisoes yn cael ei ddefnyddio gyda Chyngor Gwynedd wedi derbyn adborth positif.

(c) Nodwyd bod pedwar perchennog tir yn cael eu heffeithio gan y llwybr arfaethedig gyda thri arall yn y broses o greu llwybr cyhoeddus drwy gytundeb gan ddefnyddio Adran 25 Deddf Priffyrdd 1980.

(ch) Ychwanegwyd nad oedd y Cyngor, o dan y ddeddfwriaeth, yn gallu gwneud cytundeb hefo'i hun a'r unig drefniant felly ydoedd llunio Gorchymyn i greu llwybr dan Adran 26 o Ddeddf Priffyrdd 1980. Tynnwyd sylw bod y gwaith wedi cychwyn heb Orchymyn er mwyn sicrhau grantiau o fewn amserlen dynn.

(d) Gofynnir felly i'r Pwyllgor gefnogi argymhelliad y swyddogion i lunio Gorchymyn i greu llwybr cyhoeddus ar dir y Cyngor.

Mewn ymateb i ymholiadau cyffredinol gan Aelodau unigol, nododd yr Uwch Swyddog Hawliau Tramwy Meirionnydd:

- mai statws y llwybr fyddai llwybr troed
- nad oedd modd rhoddi rhwystrau i feicwyr, a.y.b. oherwydd yr angen i hers angladdau gael mynediad at y Fynwent
- ni ragwelwyd y byddai Rheilffordd Corris yn ymestyn y lein yn uwch i fyny ac yn ail-feddiannu'r tir

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais i lunio Gorchymyn.

Penderfynwyd: (a) Cymeradwyo bod:

- Cyngor Gwynedd yn llunio Gorchymyn dan Adran 26, Deddf Prifffyrdd 1980 i greu Llwybr Cyhoeddus rhwng pwynt B a C ar y map ynghlwm i'r adroddiad gerbron gan gofrestru'r llwybr ar Fap swyddogol Hawliau Tramwy Cyhoeddus i Sir Gwynedd.**
- Cyngor Gwynedd yn trefnu'r gwaith angenrheidiol i sicrhau bod y llwybr mewn cyflwr da gan ddefnyddio cronfeydd grantiau gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru a Llywodraeth Cymru**
- Yr Adran Rheoleiddio yn parhau i fod yn gyfrifol am gynnal a chadw'r llwybr, wedi i'r gwaith gael ei gwblhau yn foddhaol.**

6. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C12/1433/00/LL – The Lobster Pond, Y Cei, Abermaw

Cynllun diwygiedig ar gyfer tynnu cowl echdynnu oddi ar gefn to caffi a gosod uned echdynnu yn fewnol i gynnwys lleoli gril awyru yn allanol ar dalcen de orllewin yr adeilad.

(a) Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi'r bwriad i osod system echdynnu bwyd mewn caffi a leolir ar y Cei yn Abermaw ynghyd â thynnu fflw/stac a chowl echdynnu nad yw yn weithredol ac a godwyd yn ddi-ganiatad ar do cefn y caffi. Nodwyd bod yr ymgeisydd bellach wedi tynnu'r fflw / stac anawdurdodedig yn ei gyfanrwydd oddi ar y to. Yn dilyn diwygiadau ac uwchraddio diweddar i'r system echdynnu, nodwyd nad oedd gan Uned Gwarchod y Cyhoedd wrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i gynnwys amodau safonol sŵn ac arogl.

Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor hwn):

- Bod y frawddeg olaf yn y cyfieithiad Saesneg ym Mhwynt 5.4 yn gwrthddweud y fersiwn Gymraeg a chadarnhawyd mai'r Gymraeg oedd yn gywir ac y dylai'r Saesneg ddarllen ".....would not be likely to have a substantial detrimental effect"
- Ei fod yn gefnogol i'r cais
- Bod yr ymgeisydd wedi gwneud ymgais i gydymffurfio er mwyn lliniaru unrhyw bryderon amlygwyd

Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd yn unfrydol i ganiatau'r cais.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais ynghyd a'r amodau isod:

- 1. Gwaith i gychwyn o fewn 5 mlynedd**
- 2. cydymffurfio gyda chynlluniau diwygiedig fel y cymeradwywyd**
- 3. amod rheoli uwch lefel sŵn.**

2. Cais rhif C12/1622/39/LL – Sea Breeze, Lôn Sarn Bach, Abersoch

Estyniad unllawr a deulawr ac addasiadau ynghyd â modurdy dwbl.

(a) Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais a thynnwyd sylw at y cynlluniau diwygiedig a ddosbarthwyd i'r Aelodau yn ystod y cyfarfod a oedd yn dangos edrychiadau allanol a mewnol y modurdy dwbl. Nodwyd mai'r unig wahaniaeth yn y cynlluniau diwygiedig i'r rhai gwreiddiol ydoedd bod to'r modurdy wedi ei ostwng o 4 medr i 3.62 medr. Nodwyd mai'r prif ystyriaethau cynllunio ydoedd materion gweledol o ran yr edrychiad, mwynderau preswyl, dyluniad a'r effaith ar ardal o harddwch naturiol eithriadol. O safbwynt mwynderau preswyl byddai unrhyw ffenestri newydd yn edrych tuag at y môr neu gardd yr eiddo. Gwnaed sylw gan wrthwynebydd at apêl ym 1995 i adeiladu modurdy ar gyfer tŷ i fyny'r ffordd o'r safle uchod a phenderfyniad yr Arolygwr bryd hynny oedd gwrthod yr apêl ar sail effaith golygfa i'r cyhoedd, a oedd yn benderfyniad eithriadol ym marn yr Uwch Reolwr.

Nodwyd y derbyniwyd yr wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:

(a) Gwrthwynebiadau gan berchennog eiddo'r Neigwl yn seiliedig ar drafnidiaeth, defnydd hawl tramwy a chais i'r amodau cynllunio isod gael eu cynnwys os caniateir y cais:

- tynnu hawliau datblygu caniatool yr eiddo (gan fydd yr eiddo wedi ei ddatblygu'n helaeth)
- na cheir defnyddio'r datblygiad hyd nes bydd darpariaeth troi wedi ei wneud o fewn cwrtill yr eiddo, i sicrhau bod cerbydau yn gadael mewn gêr blaen
- gosod amod yn cyfyngu defnydd y modurdy ar gyfer cerbydau yn unig ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd arall megis llety is-wasanaethol i'r tŷ

- datgan bod lluniau “photomontage” ddim yn cyfleu gwir effaith o golli golygfa gyhoeddus o’r bae
- diffyg lle troi yn y cwrtil, mwy o ystafelloedd angen mwy o le parcio
- to’r estyniad cefn yn dominyddu
- coeden balmwydd 70 mlynedd – teilyngu Gorchymyn Gwarchod Coed
- pellter yr adeilad o’r giât ddim yn cyfleu’r gwir osodiad

(b) Gan yr ymgeisydd:

- lluniau “photomontage” i raddfa er ymateb i’r gwrthwynebiadau am effaith gweledol y bwriad
- datganiad bod hawl tramwy yn bodoli a hynny yn cynnwys lle troi cerbyd ar driongl o dir yn eiddo’r Neigwl ger giât mynedfa Sea Breeze
- eglurdeb ynglŷn â’r angen am yr estyniad a’r modurdy
- datganiad gan gyn-berchennog yr eiddo, yn cadarnhau bod hawl tramwy mewn grym a hyn yn cynnwys lle troi ger giât Sea Breeze ar eiddo Y Neigwl

Nododd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio nad oedd Uned Drafnidiaeth y Cyngor yn gwrthwynebu’r cais ac mai mater sifil ydoedd defnydd o’r hawl tramwy ac nad oedd yn berthnasol i faterion cynllunio.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd:

- bod yr uchder ychwanegol i’r eiddo presennol yn amharu ar olygfeydd o’r bae a’r arfordir i’r gymuned leol ac ymwelwyr
- ei fod yn cael effaith annerbyniol ar olygfeydd amlwg i’r cyhoedd
- bod y lluniau a gyflwynwyd yn gamarweiniol o’r golygfeydd a gollir pe caniateir y cais
- dyma un o ddau safle yn y pentref lle gellir gweld yr olygfa o’r arfordir
- yn ychwanegol i’r eiddo y gallasai’r modurdy ynddo hun fod yn fwthyn bychan neu storfa cwch
- bod y cynlluniau a gyflwynwyd yn gamarweiniol parthed mynediad i’r safle a chwestiynwyd a oedd digon o le troi i gerbydau ar y safle
- o ystyried yr oll ddatblygiadau arfaethedig i’r tŷ haf hwn, y byddai’n cynyddu ôl-troed y safle oddeutu 2-300%
- awgrymwyd y dylid ystyried ymweliad â’r safle cyn penderfynu’n derfynol

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd i gyfiawnhau’r angen am yr estyniad:

- mai ystafell amlbwrpas fychan ac anymarferol iawn oedd ganddo a bod yr estyniad yn caniatáu i drosi ystafell wely bychan lawr grisiau ar gyfer ystafell amlbwrpas gyda mynediad allan ohoni
- Bod ei fam oedrannus a’i chwaer angen ystafelloedd gwelyau eu hunain
- Angen modurdy i gadw cerbydau allan o dywydd garw

- Parthed y gwrthwynebiad, yn unol ag ymgynghoriad lleol bod maint ac uchder yr estyniad a'r modurdy yn rhesymol ac nid oedd yn gor-ddatblygu'r safle
- Tra'n derbyn bod apêl am fodurdy wedi ei wrthod yn y gorffennol oherwydd colli golygfa pwysleisiwyd bod y cais gerbron yn dra gwahanol
- Defnyddiwyd dyluniad drwy gymorth cyfrifiadur sydd yn 100% o ran graddfa ac yn dangos yn glir nad yw uchder y datblygiad arfaethedig yn fwy nag uchder yr eiddo presennol
- Bod uchder crib to'r modurdy arfaethedig o'r un maint â rhan isaf y to presennol
- Nad oes llwybr cyhoeddus ar yr un ochr â'r eiddo
- Y gall y cyhoedd sy'n pasio weld yr olygfa dros grib y modurdy
- Nid oes newid i'r mynediad cerbydau a sicrhawyd bod man troi digonol o fewn cwrtill yr eiddo
- Sicrhawyd nad oes ffenestri na drysau yn goredrych ar eiddo cyfagos
- Bod ganddo ddealltwriaeth o anghenion y gymuned leol o fod wedi ymweld a bod yn berchen ar eiddo yn y gymuned ers dros 50 mlynedd

Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor hwn):

- Nad oedd gwrthwynebiad i'r estyniad ond bod ei faint yn creu pryder
- Tra'n derbyn nad oedd colli golygfa yn faterol i gynllunio roedd yn bwysig o safbwynt masnachol a gwerthiant yr eiddo i'r dyfodol
- Dyfynnwyd y trydydd cymal o bolisi B22 sydd yn datgan"nad yw'n cael effaith andwyol annerbyniol ar olygfeydd sydd gan y cyhoedd i mewn, tu allan ac ar draws canolfan pentref, pentref gwledig neu cefn gwlad agored. Pwysleisiwyd mai hwn yw'r unig safle a'r drws nesaf lle gellir gweld y môr a'r traeth ac felly yn olygfa hynod bwysig
- Bod y Cyngor Cymuned yn datgan bod y cais yn or-ddatblygiad
- Bod y dyluniad o safon uchel iawn
- Mai ei brif bryder o ran gwrthwynebiad ydoedd uchder yr estyniad a oedd yn golygu ei fod yn amharu ar yr olygfa
- Yn sgil yr uchod felly awgrymodd i'r Pwyllgor ohirio cymryd penderfyniad a chynnal ymweliad i'r safle

Cynigwyd ac eiliwyd i'w ganiatáu ond fe syrthiodd y cynnig hwn gan welliant i ymweld â'r safle yn Abersoch.

Penderfynwyd: Gohirio cymryd penderfyniad ar y cais a gofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle cyn adrodd yn ôl i'r Pwyllgor Cynllunio.

3. Cais rhif C13/0011/30/LL – Seibiant, Aberdaron

Cais ôl-weithredol i gadw porth blaen

(a) Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ôl-weithredol oedd ger bron i gadw porth to brig llechi a leolwyd ar flaen effeilldy deulawr. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac o fewn Ardal Cadwraeth. Pwysleisiwyd petai arwynebedd y

porth yn 0.36m yn llai nai faint presennol ni fyddai angen caniatâd cynllunio. Derbyniwyd gwrthwynebiad yn bennaf ar sail mwynderau gweledol a mwynderau preswyl a bod ffenestr ochr y porth yn amharu ar breifatrwydd y cymdogion. O safbwynt y goredrych o'r ffenestr nodwyd bod gwydr arloyw wedi ei osod o fewn y ffenestr. Ar sail yr asesiad, ac o safbwynt y dyluniad a'i raddfa argymhellir i'w ganiatáu.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd:

- Bod Seibiant yn ffinio â Plas Bach ac yn bâr o fythynnod sydd yn ychwanegu gwelliant i edrychiad y pentref
- Bod Aberdaron yn anghysbell gyda hunaniaeth gadarn yn y diwylliant Cymraeg
- Syndod i ddarganfod yn 2011 bod porth wedi adeiladu ar fwthyn drws nesaf heb ymgynghoriad o gwbl gyda chymdogion, preswylwyr na'r awdurdodau perthnasol
- Bod Aberdaron mewn Ardal Cadwraeth ac mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Gan fod y bythynnod ynghanol y pentref mae pawb sy'n pasio yn eu hedmygu ac ers adeiladu'r porth mae'r sylwadau wedi newid i gynnwys ei fod yn hyll ac yn rhy fawr
- Bod y porth wedi ei adeiladu yn fwy na'r hyn a ganiateir ac o'r herwydd yn cael effaith ar breifatrwydd a goleuni bwthyn Plas Bach
- Bod drws y porth yn agor am allan ac yn rhwystro gwelededd mynedfa i le parcio i'r dwyrain o'r eiddo
- Bod anghenion arbennig o adeiladu mewn ardaloedd cadwraeth yn seiliedig ar gyfuniad o ffactorau gan gynnwys grŵp o ffasadau adeiladau a nodweddion hanesyddol ac mae newid yn amharu ar eu cymeriad
- Bod cymeriad bwthyn Plas Bach wedi newid heb weithrediad ar ran y perchenogion eu hunain
- Cyn cyflwyno cais cynllunio rhaid derbyn cyngor ac ymgynghori gyda chymdogion sydd yn cael eu heffeithio
- Apeliwyd ar i'r Pwyllgor gymryd i ystyriaeth a fyddai'r cais wedi cael ei ganiatáu pe byddai heb gael ei adeiladu yn barod

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd:

- Bod y porth wedi ei adeiladu gan gynnwys drws a fyddai'n caniatáu mynediad i gadair olwyn ar gyfer aelod o'r teulu
- Mai dim ond un rhan o dri metr sgwâr yn rhy fawr oedd y porth
- Cyflwynwyd cais ôl-weithredol yn unol â chyngor a dderbyniwyd er mwyn ffurfioli'r mater cynllunio ac ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r dyluniad na maint y porth gan ei fod yn cydweddu gyda'r bythynnod presennol a thai cyfagos
- Bod y porth yn debyg i'r porth adeiladwyd ychydig flynyddoedd yn ôl ar eiddo yn uwch i fyny
- Cydnabuwyd bod anghydfod gyda'r ffiniau drws nesaf ac roedd wedi gwaredu wal isel a oedd wedi ei phlannu gyda choed pren-bocs ond

pwysleisiwyd bod adroddiad wedi ei gomisiynu gan syrfewyr siartredig yn datgan bod yr hyn adeiladwyd ar dir yr ymgeisydd

- Yr unig wrthwynebiad sy'n faterol i gynllunio yw'r hyn a nodir ynglŷn ag effaith ar oleuni i ffenestr ffrynt drws nesaf ond gan fod y porth wedi ei leoli yn y gogledd ddwyrain ni fyddai'n effeithio ar olau'r haul
- Apeliwyd ar i'r Pwyllgor ystyried y cais yn unol â pholisïau cynllunio a ddim oherwydd anghydfod cymdogion sydd tu allan i faterion cynllunio

Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd i'w ganiatáu.

Nodwyd y sylwadau a ganlyn o blaid yr argymhelliad:

- Bod y dyluniad yn dderbyniol
- Nad oedd dirywiad i'r amgylchedd na'r pentref yn ei gyfanrwydd
- Pe byddai'r porth ffraciwn bach yn llai o faint yna byddai'n cael caniatâd beth bynnag

Nodwyd y sylw a ganlyn yn groes i'r argymhelliad:

- Bod y porth yn amharu ar welediad y bythynnod ac y dylid cymryd i ystyriaeth bod y bythynnod mewn Ardal Cadwraeth

Mewn ymateb i ymholiad nodwyd bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddiamodol.

4. Cais rhif C13/0074/11/LL – 94, Penrhos Road, Bangor

Cais ôl-weithredol i gadw tŷ annedd

- (a) Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ôl-weithredol i gadw tŷ annedd oedd gerbron ynghyd ag estyniad i ddatblygu anecs. Nodwyd bod hanes i'r cais gyda chaniatâd yn bodoli eisoes am dair ffenestr gromen i flaen yr eiddo presennol ac anecs yn y cefn. Tra'n gweithredu yn unol â'r caniatâd blaenorol gwelwyd bod cyflwr yr eiddo yn wael ac o ganlyniad bu'n rhaid ei ddymchwel ac ailadeiladu er mwyn hwyluso'r broses i weithredu'r caniatâd gwreiddiol. Roedd y cais gerbron i gadw'r tŷ a'r estyniad a'r unig wahaniaeth o'r cais gwreiddiol a ganiatawyd ydoedd bod dwy ffenestr gromen i flaen yr eiddo a bod yr anecs yn y cefn oddeutu 1.5 metr yn uwch na'r anecs a ganiatawyd yn flaenorol. Pwysleisiwyd bod ôl-troed yr eiddo run fath yn union.
- (b) Nodwyd bod pryderon wedi eu cyflwyno ynglŷn ag effaith ar fwynderau preswylwyr cyfagos ond serch hynny roedd y datblygiad wedi ei ganiatáu eisoes. O ystyried yr hanes, y raddfa a'r effaith ychwanegol o'r datblygiad, argymhellir i'w ganiatáu.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, esboniodd yr ymgeisydd cefndir y problemau a ddarganfuwyd yn deillio o'r cais gwreiddiol sef bod y tŷ wedi ei adeiladu o goncrid ac yn dilyn archwiliad gan Adran Rheolaeth Adeiladu bu'n rhaid cael adroddiad strwythurol ar yr eiddo. Pan dynnwyd dau dalcen i'r tŷ, darganfuwyd nad oedd sylfeini i'r tŷ ac nad oedd yn ddiogel. Cywirwyd mai 1.2 medr fyddai to brig yr anecs ac y byddai agwedd blaen y tŷ'r un fath ag yr oedd yn 1932

Cynigiwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd yn unfrydol i'w ganiatáu.

Nodwyd bod y Cyngor Tref yn gwrthwynebu ond rhaid ystyried y caniatâd gwreiddiol a'r hyn sydd yn cael ei weithredu yn ei le fel rhan o'r cais sydd gerbron

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **Dim ffenestri llawr cyntaf ar edrychiad ochr yr estyniad cefn sy'n cynnwys yr anecs**
2. **Llechi i'r to**
3. **Unol a chynlluniau**
4. **Cod lefel 3**
5. **Anecs yn is-wasanaethol i'r tŷ**

5. Cais rhif C13/0159/41/LL – Maenan, Llanystumdwy

Codi estyniad deulawr ochr gyda balconi yn lle'r estyniad deulawr ochr presennol.

(a) Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod hanes cynllunio i'r datblygiad a'i fod yn welliant i'r ardal ehangach sy'n ardal gadwraeth a hefyd i drigolion cyfagos. Nododd hefyd fod caniatad cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer codi balconi yn lleoliad yr estyniad deulawr newydd, ac y byddai cyfle drwy'r cais cyfredol i sicrhau codi sgrin ar ochr y balconi fyddai'n wellaint o safbwynt lliniaru unrhyw effaith ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos.

(b) Derbyniwyd gwrthwynebiad gan gymydog cyfochrog (Sŵn yr Afon) ar sail colli preifatrwydd o'r balconi yr honnir cafodd ei adeiladu flwyddyn ddiwethaf.

O safbwynt y pryder uchod, nodwyd y gellir rhoi amod i gynnwys sgrin gwydr arloyw ar ochr yr eiddo. Ar sail yr asesiad argymhellir i'w ganiatáu.

(c) Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd yn unfrydol i ganiatáu'r cais.

(ch) Nodwyd nad oedd yr ymgeisydd yn bresennol yn y cyfarfod.

(d) Nodwyd y sylw a ganlyn o blaid yr argymhelliad:

- Bod y datblygiad arfaethedig yn welliant aruthrol i'r hyn sydd yn bodoli'n barod.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i'r cyfnod ymgynghori ddod i ben ac i amodau perthnasol yn ymwneud â: 5 mlynedd, cynlluniau, deunyddiau, tynnu hawliau PD yn ymwneud gyda ffenestri newydd, sgrin ar edrychiad gogledd-orllewin y balconi.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 p.m. a daeth i ben am 2.20 p.m

PWYLLGOR CYNLLUNIO
PLANNING COMMITTEE


DYDDIAD: 08/04/2013
DATE:

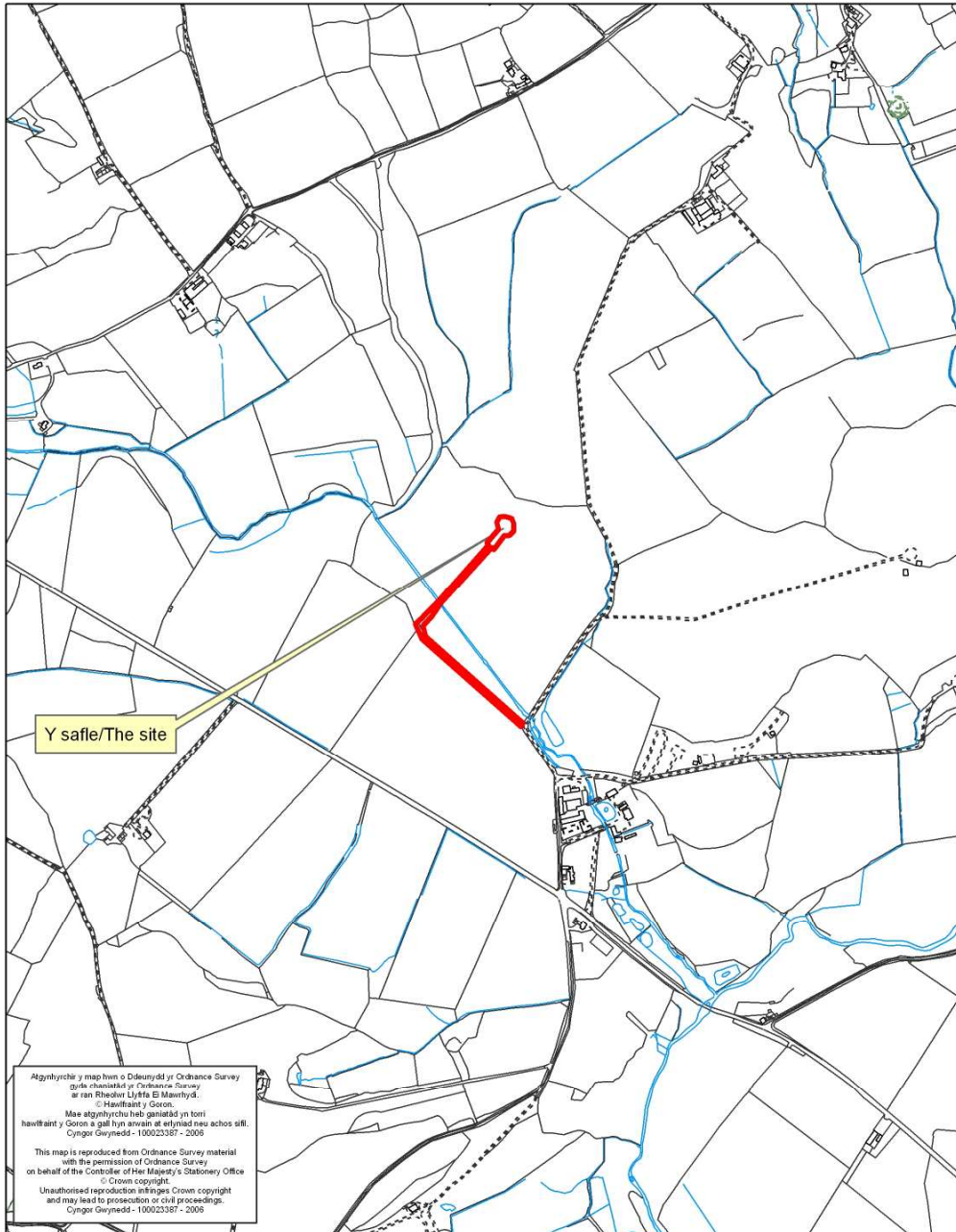
SIAMBR DAFYDD ORWIG
CHAMBER CAERNARFON

EITEM ITEM	CAIS RHIF APPLICATION NUMBER	CYMUNED COMMUNITY	LLEOLIAD LOCATION
1	C12/1659/33/LL	Buan	Bodvel Hall, Llannor
2	C13/0146/19/LL	Bontnewydd	Tir ger / Land close to Cae'r Efail Bach, Llanfaglan, Caernarfon

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

Rhif: 1

	<p>Rhif y Cais / Application Number : C12/1659/33/LL</p> <p>Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa. Location Plan for identification purposes only. Not to scale.</p>
---	--



Agyntyrchâr y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
 gyda rhannwedd yr Ordnance Survey
 ar ran Rheolwr Llywodraeth Eiddoedd.
 © Hawlfraint y Goron.
 Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
 hawffraint y Goron a gall hyn arwain at efnodiad neu achos eiddo.
 Cynkor Gwynedd - 100023387 - 2008

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.
 Cynkor Gwynedd - 100023387 - 2008

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

Cais Rhif: C12/1659/33/LL
Dyddiad Cofrestru: 24/12/2012
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Buan
Ward: Efailnewydd/Buan

Bwriad: CODI TYRBIN GWYNT GYDA CHOLOFN 50M, 74M I FRIG Y LLAFN YNGHYD A TRAC MYNEDIAD, ARDAL CRAEN A CABAN OFFER
Lleoliad: BODVEL HALL, LLANNOR, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6DW

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r safle wedi ei leoli oddeutu 500 metr i'r gogledd o'r A497 a gyda Bodfel Hall oddeutu 500 metr i'r de ddwyrain. Mae ffin Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn i'w gael oddeutu 2.2 km tua'r gogledd orllewin. Ceir Ardal Gwarchod y Dirwedd oddeutu 500 metr i'r de orllewin a 750 metr tua'r gogledd orllewin. Gorwedd y safle oddi fewn i ffin Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Sylweddol Llyn ac Ynys Enlli. O gwmpas y safle mae tai a ffermydd gwasgaredig.
- 1.2 Mae'r cais yn ymwneud gyda lleoli un tyrbín gwynt 800kw gydag uchder o 74m i dop y llafn (50m o uchder i'r hub a diamedr llafnau o 48 m). Tyrbín gyda thri llafn a fwriedir. Bwriedir hefyd creu traciau a gosod adeilad pwrpasol oddeutu 4m wrth 2 fedr ac oddeutu 2.25m o uchder.
- 1.3 Mae nifer o ddogfennau wedi'u cyflwyno fel rhan o'r cais yn cynnwys Datganiad Cynllunio, Dyluniad a Mynediad, Asesiad Gweledol a Thirwedd, Asesiad Treftadaeth, Asesiad Sŵn, Adroddiad Mynediad Interim, Asesiad Ecolegol.
- 1.4 Yn unol gyda Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 1999 (fel y'i diwygiwyd) mae'r bwriad wedi cael ei sgrinio. Cafodd y bwriad ei sgrinio yn wreiddiol cyn cyflwyno'r cais a hynny am dyrbin llai o faint. Yn dilyn derbyn y cais ail-sgriniwyd y bwriad yn sgil y datblygiad a gafodd ei gyflwyno ac yn sgil y broses statudol hynny ni ystyriwyd fod angen am asesiad o effaith amgylcheddol dan ofynion y rheoliadau.

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 Strategol 2 - Yr Amgylchedd Naturiol. Bydd Amgylchedd naturiol a chymeriad tirwedd yr ardal a golygfeydd i mewn ac allan o Barc Cenedlaethol Eryri ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Ynys Môn a Llyn, yn cael eu cynnal neu eu gwella trwy wrthod cynigion datblygu a fydd yn eu niweidio'n arwyddocaol.

Polisi Strategol 3 – Treftadaeth Adeiledig a Hanesyddol. Bydd treftadaeth adeiledig a hanesyddol yr ardal yn cael ei hamddiffyn rhag datblygiadau a fyddai'n ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

niweidio'n arwyddocaol a disgwylir i ddatblygiadau newydd o fewn ardaloedd hanesyddol gyd-fynd â safonau dylunio arbennig o uchel a fydd yn cynnal neu wella'u cymeriad arbennig.

Polisi Strategol 9 – Ynni. Caniateir cynlluniau i ddarparu ynni o ffynonellau adnewyddadwy na fyddai'n niweidio'r amgylchedd neu fwynderau trigolion cyfagos mewn modd arwyddocaol.

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 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 B8 - ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN

Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle.

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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

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 C26 - DATBLYGIADAU MELINAU GWYNT
Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau melinau gwynt ar safleoedd o fewn AHNE Llŷn. Mewn lleoliadau eraill, dim ond cynigion ar gyfer datblygiadau melin wynt ar raddfa fechan neu rai cymunedol neu ddomestig fydd yn cael eu caniatáu cyn belled y gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn ymwneud ag effaith ar ansawdd gweledol y dirwedd a ffactorau amgylcheddol a chymdeithasol.

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.

Canllawiau Cynllunio Atodol: Ynni Gwynt ar y Tir (Ymgynghoriad Cyhoeddus Fersiwn Drafft, Rhagfyr 2012)

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5, 2012) Pennawd 5 – Gwarchod a Gwella’r Dreftadaeth Naturiol a’r Arfordir.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5, 2012) Pennawd 13 – Cyfyngu ar Risgiau Amgylcheddol a Llygredd a’u Rheoli.

Nodyn Cyngor Technegol 8: Ynni Adnewyddol (2005)

LANDMAP

Nodyn Cyfarwyddyd Gwybodaeth LANDMAP, Cyngor Cefn Gwlad Cymru Rhif 3 – ‘Using LANDMAP and Visual Assessment of Onshore Wind Turbines’ (Mehefin 2010)

Cylchlythyr 60/96 Y Swyddfa Gymreig ‘Cynllunio a’r Amgylchedd Hanesyddol - Archaeoleg’ (Rhagfyr 1996).

Cylchlythyr 61/96 Y Swyddfa Gymreig ‘Cynllunio a’r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth’.

Cofrestr o Dirluniau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru, CADW 1998

Adran 85 o Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000 sy’n ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Lleol roi sylw i bwrrpas gwarchod a gwella harddwch naturiol yr AHNE.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C12/0408/40/LL - Codi mast anemometr 40.5 metr o uchel am gyfnod dros dro o 12 mis - Bodfel Hall, Llannor - Caniatáu 17 Hydref 2012.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	<p>Llannor – Gwrthod y cais oherwydd rhesymau gweledol, yr effaith ar fywyd gwyllt a thwristiaeth ac effeithiau sŵn.</p> <p>Buan - Gwrthwynebu'n gryf yn erbyn y cais am y rhesymau canlynol :-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maint y mast – mae yn rhy uchel. • Yn weladwy o bellter maith. • Gwneud niwed i'r diwydiant twristiaeth. • Creu cynsail i gael mastiau eraill yn yr ardal oedd cyfagos.
Uned Drafnidiaeth:	<p>Mae'r wybodaeth ychwanegol yn dangos fod modd cael mynediad i'r safle gyda'r cerbydau arfaethedig. Fodd bynnag argymhellaf fod yr ymgeisydd yn cynnal arolwg 'condition survey' ar y cyd gyda'r Adran Briffyrdd cyn cychwyn ar y gwaith er mwyn cytuno ar safon y ffordd ag unrhyw waith atgyweirio i'w wneud ar ddiwedd y gwaith. Yn ogystal mae'r wybodaeth a gyflwynwyd mewn perthynas â mynediad i'r safle trwy Bwllheli'n nodi efallai y bydd rhaid tynnu dodrefn stryd er mwyn sicrhau mynediad rhwydd. Argymhellir rhoddi nodyn ar unrhyw ganiatâd mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd fydd addasu, ail-leoli a / neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac mai'r ymgeisydd fydd yn talu am eu cyflawni.</p>
Uned Llwybrau :	<p>Dim sylwadau gan nad yw'r cais yn effeithio hawliau tramwy yn uniongyrchol.</p>
Dŵr Cymru :	<p>Dim carthffos gyhoeddus yn yr ardal a dim gwrthwynebiad i'r datblygiad.</p>
CADW :	<p>Dim ond at yr agweddau hynny ar y cynnig sy'n syrthio o fewn cylch gwaith Cadw fel ymgynghorai ynglŷn â cheisiadau cynllunio y mae'r cyngor isod yn cyfeirio - sef effaith datblygiadau ar henebion cofrestredig neu Dirluniau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig. Nid yw'n sylwadau'n ymwneud ag unrhyw effaith bosibl ar leoliad unrhyw adeilad rhestredig, sef mater sy'n briodol i'ch awdurdod chi. Mae'r sylwadau hyn yn cael eu cynnig heb ragfarnu ystyriaeth Llywodraeth Cymru ar y mater, petai'n dod gerbron Llywodraeth Cymru yn ffurfiol i gael ei benderfynu.</p> <p>Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn radiws 5 km i'r henebion cofrestredig isod :</p> <p>CN009 – Garn Boduan CN096 - Castell Tomen a Beili Tŷ Newydd CN097 – Maen Hir Tirgwyn CN180 – Llechfaen Croes wedi ei adeiladu i mewn i adeilad fferm Ty'n-y-Cae CN279 - Grŵp o gytiau amgaeedig yn Clogwyn Bach</p>

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

CN395 – Maen Hir Nant y Gledrydd

Tra mae'r cais gyda diffyg ffotogyfosodiadau ac ystyriaeth lawn o'r effaith ar yr amgylchedd hanesyddol nid oes gan Cadw bryderon difrifol am y cais o ran ei berthynas gyda gosodiad yr henebion cofrestredig yn y tirlun ehangach.

Mae'r bwriad hefyd yn gorwedd yn agos i barc a gerddi hanesyddol Boduan a Phlas Bodegroes ac sydd wedi eu cynnwys yn y Gofrestr o Barciau a Gerddi Hanesyddol yng Nghymru. Nid oes gan Cadw bryderon gyda'r cais yma mewn perthynas â'i effaith posibl ar osodiad a golygfeydd o'r ddau barc a gerddi hanesyddol cofrestredig ym Moduan a Phlas Bodegroes. Byddai'r tyrbîn gwynt 74m (i frig y llafn) ac isadeiledd cysylltiedig wedi ei leoli o fewn tirwedd wledig donnog wedi ei isrannu i gaeau bach ac sydd wedi ei wasgaru gydag ardaloedd bach o goedwigoedd. Mae tir ychydig yn uwch yn amgylchynu'r safle. Y parc a gardd hanesyddol agosaf yw Boduan, rhyw 2 km o'r tyrbîn arfaethedig. Er o fewn ardal aseswyd fel un o 'sensitifrwydd uchel' yn yr Aseiad Tirwedd ac Effaith Weledol (ATEW), mae Cadw o'r farn na fyddai effaith anuniongyrchol y tyrbîn ar y parc, gardd a'i osodiad hanfodol yn sylweddol. Byddai'r olygfa o'r tyrbîn yn ysbeidiol ac wedi ei rannol sgrinio gan goed. Ni fyddai'n ddominyddol weledol o fewn gosodiad ehangach y parc a'r ardd. Mae'r farn yma mewn cytundeb gyda'r casgliadau yn yr ATEW a'r adroddiad Effaith Diwylliannol. Mae Plas Bodegroes rhyw 5 km i'r de-ddwyrain ac mae pwynt agosaf gosodiad hanfodol i'r tyrbîn rhyw 2.2 km i ffwrdd. Byddai effaith anuniongyrchol y tyrbîn ar y parc a'r ardd yn ffinial gan y byddai golygfeydd o'r tyrbîn wedi ei gyfyngu gan dir rhyngol yn codi a choedwigoedd.

Mae'r bwriad hefyd yn gorwedd o fewn Tirlun Hanesyddol Cofrestredig Llyn ac Ynys Enlli sydd wedi ei gynnwys ar Gofrestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru. Nid oes gan Cadw unrhyw bryderon gyda'r bwriad arfaethedig mewn perthynas â'i effaith dichonol ar gymeriad Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llyn ac Ynys Enlli ble y byddai wedi ei leoli. Mae hyn oherwydd ei leoliad a'i raddfa. Byddai wedi ei leoli o fewn y tirlun gwledig o benrhyn Llyn, mewn topograffi tonnog gyda thir uwch o'i amgylch. Mae'r tirlun yn wedi ei nodweddu gan gaeau bach ac wedi ei dorri fyny gan goedwigoedd. Ni fyddai'r tyrbîn 74 metr yn weledol ddominyddol dros ardal eang oherwydd ei sefyllfa. Mae yn dyrbin unigol ac mae effaith cronus wedi ei asesu fel di-nod, oherwydd lleoliad a maint yr unig dyrbin gerllaw (ganiatawyd ond heb ei adeiladu) yng Nghastellmarch a fyddai yn gallu bod yn weledol gyda'i gilydd.

Ymddiriedolaeth Archeolegol
Gwynedd :

Yr ydym wedi cymharu'r manylion â'r cofnod amgylchedd hanesyddol rhanbarthol ac wedi canfod y gall y datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

arfaethedig fod ag oblygiadau archeolegol.

Mae safle'r cais wedi ei leoli oddi fewn i dirwedd hanesyddol gofrestredig Llyn ac Ynys Enlli, ac oddeutu 800m i'r de-ddwyrain o barc a gardd hanesyddol gofrestredig Gradd II Neuadd Boduan. Nid yw'r cofnodion amgylchedd hanesyddol yn cofnodi unrhyw ddarganfyddiadau archeolegol o fewn safle'r cais, fodd bynnag mae tystiolaeth o weithgareddau cynhanes a Rhufeinig wedi ei gofnodi'n lleol ar ffurf crug a mynwent amlosgiad i'r de orllewin o Bodfel a phosiblwydd o loc. Mae gweithgaredd canol oesol wedi ei ddangos gan gyfeiriadau dogfennol a chastell tomen a beili Tŷ Newydd (heneb gofrestredig CN096) i'r gogledd ddwyrain o'r safle.

Mae'r safle ei hun yn ymddangos fel y byddai wedi ffurfio rhan o ystâd Bodfel, sefydlwyd yn yr unfed ganrif ar bymtheg, ac sydd gyda ffiniau cae unionlin sy'n nodweddiadol o arferion rheolaethol ystadau lleol a llociau diweddarach yn y ddeunawfed a'r bedwaredd ganrif ar bymtheg. Mae'r trac mynediad a fwriedir ei ddefnyddio yn y cynllun wedi ei gofnodi ar y map y degwm ar gyfer Llannor yng nghanol y bedwaredd ganrif ar bymtheg, yn cysylltu Bodfel hall gyda daliadau'r ystâd i'r gogledd. Mae'r dyfrgwrs gamleswyd sydd i'w groesi gan y dull mynediad newydd hefyd wedi ei ddangos ar y map degwm, ac yn ffurfio ffin y plwyf. Mae'r ddwy nodwedd yma o werth tirwedd hanesyddol leol ac yn debygol o fod ar ôl y canol oesoedd neu o bosibl o darddiad canoloesol.

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn cynnwys Aseiad Diwylliannol Treftadaeth sydd yn crynhoi henebion cofrestredig, adeiladau rhestredig a pharciau a gerddi cofrestredig hanesyddol o fewn 2 km i'r safle. Nid yw wedi ei gefnogi gan ffoto-olygfeydd na unrhyw wybodaeth arall i ddarlunio effaith dichonol (neu ddiffyg o) ar osodiad y nodweddion yma ac nid yw'n cynnwys unrhyw ystyriaeth o'r Dirwedd Hanesyddol Gofrestredig o agwedd archeolegol. Nid yw'r aseiad gydag unrhyw ystyriaeth o archaeoleg sydd heb ei ddynodi (ee cofnodion amgylchedd hanesyddol) ac nid yw'n ychwanegu dim i'r wybodaeth bresennol am y safle.

Yn debyg, nid yw'r ATEW yn cynnwys unrhyw ffoto-olygfeydd perthnasol i'r henebion cofrestredig ac ardaloedd ac nid yw'n ystyried effaith ar y Dirwedd Hanesyddol Gofrestredig yn fanwl. Felly, er y teimlir fod y casgliadau sydd wedi eu cyrraedd ynglŷn ag effaith dichonol ardrawiad gosodiad yn ymddangos yn rhesymol, nid yw'r rhain wedi eu hegluro yn llawn o fewn aseuadau'r cais.

Yng ngoleuni'r sylwadau yma ac yn unol â chanllawiau cynllunio cenedlaethol a Chylchlythyr 60/96 argymhellir os yw caniatâd yn cael ei ganiatáu fod amod yn cael ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

gynnwys fod lliniaru archeolegol addas yn cymryd lle cyn i'r datblygiad gychwyn.

Cyngor Cefn Gwlad :

Gorwedd y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Llyn ac Ynys Enlli. Er nad yw hwn yn ddynodiad statudol mae Pennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan ei fod yn ystyriaeth faterol yn y broses cynllunio. Mae AHNE Llyn wedi ei leoli tua 2 km i'r de a 4 km i'r gorllewin o'r datblygiad arfaethedig ac mae wedi ei ddiogelu o dan Ddeddf Cefngwlad a Hawliau Tramwy 2000. Mae'r effaith ar yr ardaloedd hyn yn debygol o fod yn sylweddol. Yr ydym hefyd o'r farn nad yw rhai agweddau o'r ATEW wedi eu cwblhau i'r safon angenrheidiol. Y prif faterion yw :-

- lleoliadau golygfeydd (viewpoints)
- rhwystrau o olygfeydd yn y ffotogyfosodiadau
- lefelau amcangyfrifedig o'r effaith

Er hyn mae'r CCG yn teimlo fod y math, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig yn amhriodol ac yn achosi niwed sylweddol i brofiad o'r tirlun hwn, yn arbennig o fewn yr ardal leol, ond yn fwy eang yn achosi niwed i olygfeydd o'r mannau ffafriol uwch yn yr AHNE.

Byddai lleoli'r tyrbîn ar dir gymharol isel yn gymorth i liniaru'r uchder fel y gwelir mewn rhai golygfeydd. Fodd bynnag beth sydd ddim yn ddarluniadol mewn unrhyw ffotogyfosodiadau, nac yn cael ystyriaeth ddigonol yn yr ATEW, yw'r olygfa eithaf agos fel nodwedd ddominyddol a fyddai gan fodurwyr sy'n defnyddio ffordd yr A497. Mae'r ffordd yma yn llwybr twristiaid pwysig a hefyd yn ffordd ddynesu i'r rheini sy'n mynd i'r cyrchfannau ymwelwyr poblogaidd o amgylch Nefyn a meingefn gogleddol o dir uwch mae'r AHNE yn ei gorchuddio. Ar y pwynt ble mae'r ffordd yn rhedeg agosaf i safle'r datblygiad, yr olygfa ymlaen ac i'r ochr, ar y gorwel, yw hwnnw o fryniau a mynyddoedd gogleddol gosgeiddig yr AHNE. Byddai cyflwyno tyrbîn, er nad yw wedi ei leoli yn yr AHNE, yn creu ffurf fawr a daliad llygad estronol yn gymharol agos i wyliwr y ffordd, a gan y byddai'n llawer agosach na'r meingefn yn creu gwrthdynamiaid dominyddol i'r ymdeimlad o ddynesu i'r meingefn o fryniau.

Yn fwy cyffredinol ym mhenrhyn (peninsula) Llyn a'r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Cofrestredig, mae prif bwyntiau ffocws o olygfeydd i ac o'r bryniau yn nodweddion naturiol treftadaeth, yn bennaf ffurf tir (bryniau/mynyddoedd a'r arfordir), ac i raddau llai patrymau, lliwiau a gwead o'r llystyfiant sy'n gorchuddio'r tirlun sydd mewn golwg, yn dir uwch a thir is. Er bod ffurf adeiledig hefyd wedi ei ddotio a'i glystyru mewn amryw dirlun a golygfeydd Llyn, mae'r cymeriad pennaf yn gyffredinol barhau yn rhydd o ffurf adeiledig graddfa fawr estronol a byddai derbyn y bwriad yma yn cyflwyno difriwr sylweddol i'r cymeriad a'r amwynder gweledol yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

Mae'r CCG yn fodlon fod yr arolwg ecolegol (Mawrth 2012, Sarah Maslen) wedi ei ymgymryd i safon dderbyniol. Mae CCG yn cytuno gyda'r casgliadau'r adroddiad nad yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith croes sylweddol ar unrhyw safle neu rywogaeth yn yr ardal.

I gasglu mae CCG yn credu oherwydd graddfa, lleoliad a natur y datblygiad ei bod yn debygol y bydd effaith niweidiol sylweddol ar dirweddau gwarchoddedig ac felly yn gwrthwynebu'r bwriad yn ei ffurf bresennol.

Cydbwyllgor Ymgynghorol AHNE : Mae Cydbwyllgor Ymgynghorol AHNE Llyn yn argymhell gwrthod pob cais am dyrbin gwynt uwch na 11 medr o fewn golygfeydd y Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Llyn.

Swyddog Llwybrau : Dim sylwadau ar y cais gan nad yw'n effeithio hawliau tramwy yn uniongyrchol.

Scottish Power/Manweb : Dim ymateb

AHNE : Nid yw'r safle oddi fewn i ffin bresennol yr AHNE ond oherwydd ei leoliad, ei faint a'i ffurf bydd y datblygiad yn weladwy o rhai lleoliadau yn yr AHNE.

Mae mesur effaith gweledol datblygiadau tyrbinau gwynt yn hanfodol a gall astudiaethau tirlun a gweledol fod o gymorth i ddatblygwyr, swyddogion ac aelodau. Yn yr achos yma cytunir a methodoleg gyffredinol a rhan fwyaf o'r dogfennau cyfeirio fel y CDU, Cynllun Rheoli'r AHNE a LANDMAP. Fodd bynnag, ni chytunir a'r pwyslais ar ganllawiau o'r Alban gan fod y sefyllfa yno yn wahanol.

Asesiad Tirlun - Cytunir a'r wybodaeth o ran sut bwriedir gwneud yr asesiad ffeithiol o'r tirlun (baseline assessment) a sensitifrwydd y tirlun i newid. Fodd bynnag, mae amheuaeth o sut y bwriedir asesu "Magnitude of change" a "Significance of impact" oherwydd eu bod yn fwy amwys ac y dywedir fod elfen o "best practice examples a experience" yn rhan o'r asesiadau hyn heb roi gwybodaeth bellach am hyn. Mae peth amheuaeth am ddatganiadau a wneir yn y rhan ar Asesiad o Effaith ar Gymeriad a Nodweddion y Tirlun. Cytunir mai effaith bychan fyddai'r trac ei hun yn greu, ond mae'r wyneb called i'r craen yn eithaf sylweddol (para 3.40). Yn ogystal, ni chytunir gyda'r datganiad mai 'slight adverse' fyddai effaith y tyrbinau ar yr ardal gyfagos sydd heb ei dynodi (para 3.43). Mae para 3.44 yn cydnabod fod tir yn yr AHNE ardal Garn Boduan yn sensitive iawn. Ni ellir felly gytuno gyda chasgliadau mai 'negligible adverse indirect landscape effects' fyddai'r datblygiad yn ei gael ar yr ardal hon. Mewn gwirionedd byddai'r datblygiad yn amharu ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE yn eithaf sylweddol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

Asesiad Mwynderau Gweledol - mae'r fethodoleg a gyflwynir yn ymddangos yn deg ond ni chytunir a'r holl gasgliadau. Hefyd, mae pryder cyffredinol am gywirdeb ac addasrwydd 'wireframes' a 'photomontages' i geisio adlewyrchu tyrbinau gwynt ar y tirlun. Ni ellir cytuno a rhai o ddatganiadau am raddfa effaith gweledol y datblygiad - "the overall effects are generally slight or negligible adverse, with only a few moderate effects". Hefyd yn yr achos yma credir y dylai modurwyr fod o sensitifrwydd uwch - gan y bydd y tyrbîn yn amlwg iawn i fodurwyr ar yr A497 sef y briffordd rhwng tref Pwllheli a Nefyn. Ni chredir fod y rhan yma o'r astudiaeth yn amcanu effaith gweledol y datblygiad arfaethedig yn gywir.

Asesiad o effeithiau diwylliannol – Eto cytunir gyda'r fethodoleg gyffredinol a'r rhan fwyaf o'r wybodaeth a gasglwyd (ond mae rhai camgymeriadau). Hefyd cytunir na fyddai effeithiau uniongyrchol ond yn wahanol i gasgliadau'r asesiad credir y byddai'r datblygiad yn cael effaith anuniongyrchol ar osodiad nodweddiol diwylliannol cyfagos.

Er mwyn cael y potensial mwyaf o'r ynni gwynt ar y safle dan sylw bwriedir codi tyrbîn ar golofn 50m o uchder gyda llafnau yn cyrraedd hyd at 74m. Byddai'r tyrbîn yma yn llawer uwch nag unrhyw dyrbîn sydd wedi ei ganiatáu eisoes yn yr ardal ac yn sylweddol uwch na dim strwythur arall yn lleol. Byddai llafnau'r tyrbîn yn troi gan gynyddu ardrawiad gweledol y datblygiad a thynnu'r llygaid. Er yn cytuno a'r fethodoleg gyffredinol ni chredir fod yr Asesiad Gweledol a Thirlun a'r Asesiad Effeithiau Diwylliannol yn asesu effaith y datblygiad arfaethedig yn gywir ac fod effaith tebygol y tyrbîn yn fwy sylweddol na'r hyn a nodir. Mae pryder felly y byddai'r datblygiad arfaethedig yn amharu yn sylweddol ar dirlun gwledig a naturiol y rhan yma o dirlun Llyn a chymeriad diwylliannol yr ardal. Hefyd credir y byddai'r datblygiad yn amharu ar olygfeydd cysylltiol i mewn ac allan o'r AHNE, sy'n dirlun gwarchoddedig cenedlaethol. Ar sail hyn credir fod y datblygiad yn groes i bolisiau a nodau perthnasol yng Nghynllun Rheoli'r AHNE a pholisiau'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

MoD :	Dim gwrthwynebiad. Os yn cael eu caniatáu angen gosod goleuadau i gyd fynd a'r cyngor a roddir yn ogystal â gwybyddu'r MoD o'r trefniadau.
OFCOM :	Dim sylwadau.
BBC/Arqiva :	Heb eu derbyn.
Crown Castle :	Heb eu derbyn.
JRC Ltd :	Dim yn rhagweld problemau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

Atkins Limited : Dim gwrthwynebiad.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Mae'r ymgeisydd wedi cynnal asesiad sŵn syml yn unol â dogfen ETSU-R-97. Mae'r asesiad yn dangos y bydd y sŵn o'r tyrbin yn cyd-fynd a'r lefelau derbyniol oddi fewn i'r ddogfen uchod, hynny yw 35dB LA90 10 munud wedi ei fesur y tu allan i dai ac adeiladau sensitive i sŵn sydd yng nghyffiniau'r tyrbin. Y rheswm am hyn yw'r pellteroedd rhwng y tyrbin a'r tai cyfagos, sydd yn 613 metr i'r eiddo agosaf. Hoffwn felly ddatgan nad oes gennym wrthwynebiad i'r cais yma gael ei gymeradwyo. Er mwyn gwarchod trigolion tai cyfagos hoffwn gynnig amodau rheolaeth swm sydd er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn creu problemau swm i'r dyfodol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion o gwmpas y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Yn ogystal fe hysbysebwyd y cais yn y papur lleol. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Derbyniwyd 105 o llythyrau gwrthwynebu. Mae 90 o'r llythyrau yma yn defnyddio'r un llythyr ond fod unigolion wedi rhoddi eu henwau a'u cyfeiriadau ar y llythyrau. Mae'r gwrthwynebiadau wedi'u crynhoi isod:

- Effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd o'i amgylch.
- Effaith ar osodiad yr AHNE.
- Y tyrbin yn weladwy o'r AHNE sydd o fewn 2-3 km i'r gogledd a'r gorllewin ac yn cynnwys copaon Garn Boduan a Garn Fadryn lle mae caerau oes haearn sydd yn safleoedd hanesyddol o bwys cenedlaethol.
- Y safle o fewn y Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli.
- Agos i ffin Ardal Gwarchod y Dirwedd sydd yn ffinio gyda'r A497 gerllaw.
- Y tyrbin yn 74 metr gyda diamedr rotor o 48 metr a byddai'n strwythur cawraidd estronol yn yr ardal wledig ddistaw yma gan achosi niwed gweledol sylweddol i'r dirwedd leol a'r AHNE gerllaw.
- Y tyrbin yn weledol ddominyddol.
- Y tyrbin yn cael ei osod mewn dysgl fawr o gefn gwlad ddistaw sy'n cynnwys patrwm deniadol o gaeau pori a darnau o goedwig sydd yn nodweddiadol o amaethyddiaeth a reoli'r gan ystâd.
- Strwythur mawr estron yng nghanol cefn gwlad agored sydd wedi ei gadw heb ei ddifetha.
- Byddai'n blot yn y tirlun.
- Yn weladwy o ardal eang yn cynnwys pentrefi cyfagos.
- Wedi ei leoli ger priffordd.
- Byddai'r strwythur o'r maint yma yn weledol o nifer o fannau ffafriol dros 5 km o'r bryniau i'r gogledd a'r gorllewin i bentrefi Llannor,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

Llwyndyrys a Pentreuchaf i'r dwyrain a Penrhos a Llanbedrog i'r de.

- Byddai yng ngŵydd yr A497.
- Tyrbinau o faint yr un ar y ffordd lawr i Abersoch o Fynytho ddylai fod y maint uchaf ar gyfer Llyn gan nad yw'r crynswth tir ddim yn ddigon ar gyfer rhai mwy.
- Tyrbinau fel yr un yn Sarn yn dominyddu'r holl bentref ac maent yn edrych yn rhy fecanyddol ac estron mewn cymhariaeth gyda'r harddwch oddi amgylch.
- Penrhyn Llyn yn unigryw i Gymru ac efallai Prydain gan mai saith milltir sydd o un arfordir i'r llall a golygir hyn fod lleoli trybini ar y Penrhyn yn fwy gweladwy na unrhyw fan arall yn y wlad ac felly yn effaith sylweddol.
- Na all y datblygwr ddibynnu ar goed a llystyfiant i sgrinio golygfeydd o'r tyrbin drwy'r flwyddyn os o gwbl o ystyried uchder y tyrbin a'i leoliad yn y tirlun.
- Croes i bolisi C26 CDUG a pholisïau eraill.
- Dim manylion o'r data gwynt sydd wedi ei gasglu yn sgil yr anemometr sydd wedi ei godi gerllaw'r safle.
- Ystyried y ATEW gyflwynwyd yn amheus a ddim yn derbyn y casgliadau y byddai'r effaith gweledol o ychydig arwyddocâd.
- Cyfeirio at gamgymeriadau yn y ddogfen ATEW e.e. cyfeiriad at "East Durham Limestone Plateau", pentref Eisingrug ac Eglwys Sant Tecwyn yn Meirionnydd.
- Y ddogfen ATEW yn cyfeirio at olygfeydd o Garn Boduan tuag at y tyrbin yn cael ei atal oherwydd planhigfa goedwig ond mae llawer o'r coed yma wedi eu torri lawr ac mae golygfeydd agored o'r copa. Byddai'r tyrbin yn dominyddu'r olygfa tua'r de-ddwyrain a ddim yn derbyn y byddai'r effaith gweledol o'r man ffafriol yma yn isel ac yn dadlau y byddai'n ganolid i uchel niweidiol oherwydd graddfa'r strwythur a byddai hynny yn golygu y byddai'r arwyddocâd gweledol yn ganolig i sylweddol yn nhermau'r ATEW a gydag effaith sylweddol ar osodiad yr AHNE.
- Effaith yn fwy o Moelpenymaen sydd yn fryn bach amlwg oddeutu kilometr i ffwrdd ac sydd gyda mynediad agored iddo.
- Yr asesiad effaith cronus yn cyfeirio at 10 km radiws ac nid yw'n cynnwys y tyrbin sydd wedi ei ganiatau yn Gwynfryn na'r cais sgrinio am dyrbin 50 metr yn Ty'n Lon oddeutu kilometr i ffwrdd.
- Dim cyfeiriad at drefniadau o gysylltu i'r grid cenedlaethol ac mae hyn yn bwysig gan fod capasiti'r tyrbin yn eithaf uchel - 800kW.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

- Dim datganiad o ymgysylltiad gyda'r gymuned a dim tystiolaeth o unrhyw ymgynghori gyda'r gymuned.
- Bwriad masnachol sydd yma gyda dim budd i'r gymuned.
- Dim yn gallu ystyried y bwriad yn ddull arallgyfeirio ar gyfer ffarmwr lleol ac yn cymryd y bydd mwyafrif y broffid ariannol yn mynd i'r ymgeisydd.
- Yr asiant wedi cynhyrchu dogfen anferth yn llawn o honiadau ar bynciau fel lefelau desibel ac fel mwyafrif bobl lleyg byddai'n anodd rhoddi sylwadau gwybodus ar faterion technegol ond eisiau pwyntio allan fod y tir rhwng Bryn Moelyn a safle'r cais yn dir sydd heb lawer o wrychoedd a choed i amsugno'r sŵn.
- Miloedd o ymwelwyr yn dod i'r ardal bob blwyddyn. Eitemau 3.20 a 3.21 o gyd-destun polisi'r Canllaw Cynllunio Atodol Ynni Gwynt Tir (Rhagfyr 2012) yn cydnabod rôl hanfodol y diwydiant twristiaeth yn economi Gwynedd a sut mae'r cefn gwlad hardd heb ei ddifetha yn eu denu.
- Effeithio ar dwristiaeth yn yr ardal.
- Amheuaeth os yw tyrbinau yn wirioneddol effeithiol o ran cynhyrchu ynni.
- Defnyddio capasiti pŵer gwerthfawr.
- Caniatáu'r cais yma yn agor y drysau i eraill.
- Achos niwed i fywyd gwyllt.
- Effeithio yn negyddol ar adar mudol.
- Y wybodaeth ar gyfer y farn sgrinio roddwyd yn Ebrill 2012 yn wahanol i'r cais sydd wedi ei gyflwyno ac felly angen barn sgrinio newydd.
- Credu y dylid fod wedi gofyn am Asesiad Effaith Amgylcheddol i gael ei gyflwyno ar gyfer y bwriad ac y dylid rhoi ystyriaeth i ofyn am asesiad o'r math am unrhyw dyrbin dros 15 metr.
- Y cais yn gynamserol cyn i'r Cyngor ystyried ffurf derfynol y CCA sydd eisoes wedi derbyn ymatebiad cryf gan Gyfeillion Llyn yn gofyn am newid sylweddol i'r polisïau.
- Fod ariangarwch ac nid lles yr amgylchedd, unigolion na chymuned tu ôl i'r ceisiadau am dyrbinau gwynt.
- Cwmnïau yn gal war ffermwyr Pen Llyn gyda chynigion ac yn rhoi pwysau arnynt i roi tyrbinau gwynt ar eu tir.

Derbyniwyd 117 llythyr yn cefnogi'r cais. Mae'r 117 llythyr yma yn defnyddio'r yr un llythyr ond fod unigolion wedi rhoddi eu henwau a'u cyfeiriadau ar y llythyrau. Mae'r llythyrau yma yn cefnogi'r bwriad ar sail :

- Dull o daclo newid yn yr hinsawdd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

- Y byddai'r tyrbîn yn rhoddi digon o drydan ar gyfer cyflenwi oddeutu 450 o dai'r flwyddyn.
- Y bwriad yn cyd-fynd gydag uchelgais Llywodraeth y Cynulliad a ran trydan carbon isel.
- Dim yn rhoddi allyriadau fel nwyon glaw asid, carbon deuocsid.
- Ynni gwynt yn gynaliadwy tra bydd olew, glo, nwy a niwclear yn rhedeg allan.
- O gymorth ar gyfer anghenion ynni'r DU ac yn diogelu'r economi rhag codiadau pris yn y dyfodol.
- Osgoi'r angen am orsafoedd niwclear newydd sydd yn gadael gwastraff ymbelydrol am flynyddoedd.
- Mwyafrif o bobl yn cefnogi ynni gwynt.
- Y safle yn addas a tra mae'n weladwy nad yw hynny yn fater iddynt hwy oherwydd y buddion.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor a chyd-destun polisi :

- 5.1 Mae Nodyn Cyngor Technegol 8: Ynni Adnewyddol (2005) yn ystyried cyfraniad melinau gwynt ar gyfer cynhyrchu trydan fel gofyn cenedlaethol ac un o brif nodau polisi ynni Llywodraeth Cynulliad Cymru. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru o'r farn mai yn y tymor byr ynni gwynt sy'n cynnig y potensial mwyaf i gynyddu'r trydan a grëir o ffynonellau adnewyddol.
- 5.2 Mae NCT 8 hefyd yn nodi bod angen sicrhau bod datblygiadau ddim yn effeithio ar yr AHNE a Pharciau Cenedlaethol, fodd bynnag mae hefyd yn nodi y gallai cynlluniau ar raddfa fechan neu ar raddfa ddomestig fod yn dderbyniol yn amodol ar yr holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.
- 5.3 Nid oes unrhyw Ardaloedd Chwilio Strategol wedi'u hadnabod o fewn Gwynedd oherwydd agosrwydd i ardaloedd dynodedig cenedlaethol megis Parc Cenedlaethol Eryri a'r AHNE. Felly, mae gofyn asesu unrhyw ddatblygiad ar sail polisi C26 sydd yn delio'n benodol gyda datblygiadau melinau gwynt, yn ogystal a'r polisiâu cynllunio perthnasol eraill o'r Cynllun Datblygu Unedol. Mae polisi C26 yn cyfyngu cynlluniau melinau gwynt i raddfa fach, gymunedol neu ddomestig. Mae'r eglurhad i'r polisi yn disgrifio datblygiadau melinau gwynt cymunedol neu raddfa fach fel datblygiad sydd â gallu generadu o lai na 5MW.
- 5.4 Mewn egwyddor mae'r awdurdod cynllunio lleol yn gefnogol o gynlluniau i greu egni adnewyddol gyda thyrbînau gwynt yn ddarostyngedig i ystyriaeth o'r holl faterion cynllunio perthnasol. Fel y nodwyd uchod, mae nifer o bolisiâu o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n berthnasol wrth bennu'r cais. Y prif bolisi i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad yw polisi C26 o'r CDU ac fe drafodir y polisi hwn isod.
- 5.5 Cais am un tyrbîn gwynt 800kw gydag uchder o 74m i flaen y llafn, ynghyd ac offer cysylltiol a thraciau yw'r cais hwn, mae Polisi C26 a Pholisi Strategol 9 felly yn berthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

5.6 Mae Polisi C26 o'r Cynllun Datblygu yn ymwneud gyda 'Datblygiadau Melinau Gwynt' ac yn datgan y 'gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau melinau gwynt ar safleoedd o fewn AHNE Llyn. Mewn lleoliadau eraill, dim ond cynigion ar gyfer datblygiadau melin wynt ar raddfa fechan neu rai cymunedol neu ddomestig fydd yn cael eu caniatáu cyn belled ag y gellir cydymffurfio â'r meini prawf a nodir. Mae'r meini prawf yn datgan:

- 1) na fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar osodiad AHNE Llyn neu Fôn neu Barc Cenedlaethol Eryri;
- 2) bod unrhyw ddatblygiad atodol cysylltiedig... yn cael eu dylunio a'u gosod, mewn modd sy'n lleddfu eu heffaith weledol lle bo hynny'n bosib;
- 3) na fydd y datblygiad, (naill ai'n unigol neu ynghyd â datblygiadau ynni gwynt eraill), yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd neu nodweddion cadwraeth natur;
- 4) nad oes unrhyw effaith amgylcheddol annerbyniol bosib neu effaith ar fwynderau'n deillio o'r melinau gwynt, yn cynnwys sŵn, llewyrch golau a chysgodion;
- 5) na fydd y datblygiad yn creu ymyrraeth sylweddol electromagnetig â systemau trosglwyddo neu dderbyn presennol na ellir eu lleddfu'n ddigonol;
- 6) fod y cynllun yn cynnwys darpariaeth ddigonol gyda golwg ar ddadgomisiynu..., adfer tir ac ôl-ofal...
- 7) na fydd y datblygiad yn achosi niwed sylweddol i ardaloedd o bwysigrwydd archeolegol, yn arbennig o fewn neu gerllaw ardaloedd dynodedig.

5.7 Yn y cyd-destun hwn ystyrir holl feini prawf polisi C26 yn berthnasol ac fe roddir sylw iddynt isod yn ogystal â pholisïau cynllunio perthnasol eraill.

5.8 Mae cymeriad a natur y dirwedd yn cael ei ddiffinio gan waith LANDMAP (Cyngor Cefn Gwlad Cymru). Yn fras, mae asesiad LANDMAP yn datgan fod gan yr ardal werth canolig o agwedd tirwedd weledol a synhwyrdd, gan nodi ei fod yn dir ffermio tonnog dymunol ac yn gyffredinol yn brin o unrhyw rinweddau nodedig. Nodir hefyd ei fod yn osodiad ar gyfer tirwedd ehangach fwy diddorol o'r ucheldir a'r arfordir. O safbwynt tirwedd hanesyddol mae'n cael ei asesu fel un o ansawdd uchel fel enghraifft o ardal o dir parc sydd wedi ei lleoli naill ochr i'r A497. Yn y cyfiawnhad dros roddi gwerthusiad uchel i'r ardal nodir ei fod o bwysigrwydd rhanbarthol fel tirlun parc hynod.

Prif faterion y cais hwn yw effaith y bwriad arfaethedig ar:

a) Mwynderau Gweledol

Natur y strwythur a chymeriad a natur y dirwedd

5.9 Mae natur y strwythurau yn weddol syml ond mae'r raddfa a'r arwynebedd yn sylweddol. Byddai'r tyrbin yn 74m o uchder a ganddo dri llafn. Yr hyn sydd angen ei ystyried yw os yw strwythur o'r natur yma am fod yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

5.10 Ni ystyrir y bwriad yn 'adeilad' fel y nodir ym Mholisi B22 'Dyluniad Adeiladau', ond fe'i hystyrir yn 'strwythur' ac yn y cyd-destun hwn credir fod rhaid ystyried y meini prawf sy'n ymwneud a'r effaith weledol a sonnir amdanynt ym Mholisi B22. Mae Polisi B22 yn gofyn i gynnig barchu safle a'i gyffiniau o ran graddfa, maint, ffurf a lleoliad yn ogystal â gofyn i gynnig peidio cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y dirwedd o'i gwmpas, na'r amgylchedd naturiol neu hanesyddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

lleol. Mae Polisi B22 hefyd yn datgan na ddylai cynnig gael effaith andwyol annerbyniol ar olygfeydd amlwg sydd gan y cyhoedd i mewn i, allan o, neu ar draws cefn gwlad agored.

- 5.11 Fe ategir hyn gan faen prawf 3 o Bolisi C26 sy'n datgan na ddylai'r datblygiad gael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd.
- 5.12 Mae asesiad 'Gweledol a Synhwyrdd' LANDMAP yn datgan fod gan yr ardal safon ganolig o gymeriad. Nodir yn gyffredinol fod golygfeydd yn gynyddedig i'r ardal agwedd drwy ffurf tir / llystyfiant aeddfed ond tir uwch gyda llai o llystyfiant yn rhoddi peth golygfeydd o ardaloedd uwch gerllaw ac o'r arfordir. Nodir fod rhai nodweddion gweledol fel ffurf adeiledig a pheilonau yn difrio rhyw ychydig ar yr ardal yn weledol. Yn gyffredinol mae'n dirwedd ddymunol a llongydd gyda'r llygaid yn symud drosto mewn modd rhythmig hamddenol.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn

- 5.13 Nod yr AHNE yw gwarchod, cynnal a gwella'r AHNE. Mae Polisi B8 yn nodi y gwrthodir cynigion datblygu fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd (gan gynnwys golygfeydd i mewn ac allan o'r ardal)..., olion ac adeiladau hanesyddol..., a natur dawel a di-lygredd yr ardal... oni bai mewn amgylchiadau eithriadol iawn y gellir profi budd cenedlaethol economaidd neu gymdeithasol sylweddol iawn (sydd wedi ei brofi); y rhoddwyd ystyriaeth i'r gost a'r posibilrwydd o ddarparu'r datblygiad y tu allan i'r ardal neu ddiwallu'r angen amdano mewn ffordd arall; y rhoddwyd ystyriaeth i gyfyngu ar yr effeithiau niweidiol ar gymeriad yr ardal a bod mesurau i wneud hynny wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais'. Yn ogystal, 'bydd angen dangos fod ystyriaeth fanwl wedi ei rhoi i gymeriad yr ardal yn achos pob cais i ddatblygu...'
- 5.14 Mae'r dirwedd sydd o fewn pellter gweladwy o'r safle wedi ei dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, oddeutu 2.2 km i ffwrdd i'r gogledd orllewin, ond nid yw'r safle ei hun tu mewn i'r AHNE. Er hyn, mae'r safle yn weladwy o rannau o'r AHNE yn ogystal â manau uwch o'r AHNE. I'r perwyl hyn credir y byddai'r bwriad, sydd yn cynnwys codi un strwythur sylweddol o ran ei raddfa, yn effeithio yn sylweddol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE.
- 5.15 Oherwydd perthynas agos y safle gyda'r AHNE a'r ffaith fod y safle yn weladwy o'r AHNE a'r AHNE yn weladwy o'r safle, rhaid ystyried y bwriad yng nghyd-destun Polisi B8 ac os yw'r bwriad yn gwarchod, cynnal neu wella'r AHNE.
- 5.16 Mae sylwadau'r Uned AHNE wedi eu nodi uchod. Mae'r sylwadau yma yn nodi mai er mwyn cael y potensial mwyaf o'r ynni gwynt ar y safle dan sylw bwriedir codi tyrbîn ar golofn 50m o uchder gyda llafnau yn cyrraedd hyd at 74m, ac y byddai'r tyrbîn yma yn llawer uwch nag unrhyw dyrbîn sydd wedi ei ganiatau eisoes yn yr ardal ac yn sylweddol uwch na dim strwythur arall yn lleol. Byddai llafnau'r tyrbîn yn troi gan gynyddu ardrawiad gweledol y datblygiad a thynnu'r llygaid. Er yn cytuno a'r fethodoleg gyffredinol ni chredir fod yr Asesiad Gweledol a Thirlun a'r Asesiad Effeithiau Diwylliannol yn asesu effaith y datblygiad arfaethedig yn gywir a bod effaith tebygol y tyrbîn yn fwy sylweddol na'r hyn a nodir. Mae pryder felly y byddai'r datblygiad arfaethedig yn amharu yn sylweddol ar dirlun gwledig a naturiol y rhan yma o dirlun Llyn a chymeriad diwylliannol yr ardal. Hefyd credir y byddai'r datblygiad yn amharu ar olygfeydd cysylltiol i mewn ac allan o'r AHNE, sy'n dirlun gwarchoddedig cenedlaethol. Ar sail hyn credir fod y datblygiad yn groes i bolisiau a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

nodau perthnasol yng Nghynllun Rheoli'r AHNE a pholisiau y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

- 5.17 Yn ychwanegol derbyniwyd sylwadau Cyngor Cefn Gwlad Cymru ar y bwriad. Mae CCG o'r farn fod yr effaith ar yr ardaloedd dynodedig yn debygol o fod yn sylweddol. Ystyrir fod math, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig yn amhriodol ac yn achosi niwed sylweddol i brofiad o'r tirlun hwn, yn arbennig o fewn yr ardal leol, ond yn fwy eang yn achosi niwed i olygfeydd o'r mannau ffafriol uwch yn yr AHNE. Er yn cydnabod y byddai lleoli'r tyrbîn ar dir gymharol isel yn gymorth i liniaru'r uchder fel y gwelir mewn rhai golygfeydd mae hefyd yn datgan mai modurwyr sy'n defnyddio'r A497 yw'r rhai a fyddai gyda'r tyrbîn fel nodwedd ddominyddol. Ystyrir fod yr A497 yn llwybr twristiaid pwysig ac yn ffordd ddynesu i'r rheini sy'n mynd i'r cychfannau ymwelwyr poblogiad o amgylch Nefyn a meingefn gogleddol o dir uwch mae'r AHNE yn ei gorchuddio. Yn bresennol yr olygfa ymlaen ag i'r ochr ar y gorwel yw hwnnw o fryniau a mynyddoedd gogleddol gosgeiddig yr AHNE. Byddai cyflwyno tyrbîn, er nad yw wedi ei leoli yn yr AHNE, yn creu ffurf mawr a daliad llygad estronol yn gymharol agos i wyliwr y ffordd, a gan y byddai'n llawer agosach na'r meingefn yn creu gwrthdynamiaid dominyddol i'r ymdeimald o ddynesu i'r meingefn o fryniau. Mae'r cymeriad presennol felly yn un sydd yn bennaf rydd o ffurf adeiledig graddfa fawr estronol a byddai'r bwriad yma yn cyflwyno diffrwr sylweddol i'r cymeriad a'r amwynder gweledol yma.
- 5.18 Gan ystyried cyd-destun natur dawel a di-lygredd yr ardal a chymeriad cryf y dirwedd, fe ystyrir y buasai'r bwriad yn creu nodwedd estron ac amlwg, gan arwain at effaith negyddol arwyddocaol ar y dirwedd, drwy amharu'n sylweddol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE. Byddai'r bwriad yn cyflwyno ffurf estronol i'r ardal ac a fyddai'n ddominyddol, yn arbennig felly i ddefnyddwyr yr A497 gan amharu ar y golygfeydd presennol sydd gan ddefnyddwyr y ffordd honno i mewn i'r AHNE. Ystyrir hefyd y buasai'r bwriad yn arwain at effaith negyddol sylweddol yn groes i brif nod dynodi AHNE sef i warchod, cynnal a gwella cymeriad yr ardaloedd hynny. Ar y sail hon credir fod y bwriad felly yn groes i brif nod dynodi Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, yn groes i Bolisi B8 a hefyd yn groes i Bolisi Strategol 2 sydd yn gwarchod yr AHNE ac yn ceisio ei gynnal a'i wella drwy wrthod cynigion datblygu a fydd yn eu niweidio'n arwyddocaol. Credir hefyd fod y bwriad yn groes i faen prawf 1 o Bolisi C26. Yn ychwanegol, mae Ardal Gwarchod y Dirwedd wedi ei leoli rhwng y safle a'r AHNE ac yn sgil hyn ystyrir y byddai'r bwriad hefyd yn cael effaith sylweddol ar gymeriad y tirwedd yn yr ardal honno gan effeithio ar y golygfeydd i mewn ac allan o'r Ardal Gwarchod y Dirwedd a hynny yn groes i Bolisi B10.

Safleoedd o Bwysigrwydd Archeolegol a Henebion Cofrestredig

- 5.19 Mae Polisi B7 yn ymwneud gyda 'Safleoedd o Bwysigrwydd Archeolegol' ac yn gofyn gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol...neu eu gosodiad. Derbyniwyd Aseiad Treftadaeth Ddiwylliannol fel rhan o'r cais. Mae'r aseiad yma yn cyfeirio at adeiladau rhestredig, henebion cofrestredig a pharciau a gerddi cofrestredig. Daw'r aseiad yma i'r canlyniad nad yw'r safle yn cynnwys unrhyw ddiddordeb archeolegol y gwyddys amdanynt ac na fydd effaith sylweddol ar nodweddion treftadaeth ddiwylliannol ddynodedig.
- 5.20 Mae CADW yn cadarnhau fod 6 o henebion o fewn radiws o 5 km i'r safle ac yn datgan tra bod y cais gyda diffyg ffotogyfosodiadau ac ystyriaeth lawn o'r effaith ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

yr amgylchedd hanesyddol nid oes gan Cadw bryderon difrifol am y cais o ran ei berthynas gyda gosodiad yr henebion cofrestredig yn y tirlun ehangach.

- 5.21 Derbyniwyd hefyd sylwadau gan Wasanaeth Archeolegol Gwynedd (GAG). Datgan eu sylwadau fod safle'r cais wedi ei leoli oddi fewn i dirwedd hanesyddol gofrestrredig Llyn ac Ynys Enlli a gerllaw parc a gardd hanesyddol gofrestrredig Boduan. Nid yw'r cofnodion amgylchedd hanesyddol yn cofnodi unrhyw ddarganfyddiadau archeolegol o fewn safle'r cais, fodd bynnag mae tystiolaeth o weithgareddau cynhanes a Rhufeinig wedi ei gofnodi'n lleol ar ffurf crug a mynwent amlogiad i'r de orllewin o Bodfel a phosibilrwydd o loc. Mae gweithgaredd canol oesol wedi ei ddangos gan gyfeiriadau dogfennol a chastell tomen a beili Tŷ Newydd (heneb gofrestrredig CN096) i'r gogledd ddwyrain o'r safle.
- 5.22 Ystyrir fod y safle yn ymddangos fel y byddai wedi ffurfio rhan o ystad Bodfel ac sydd gyda ffiniau cae unionlin sy'n nodweddiadol o arferion rheolaethol ystadau lleol a llociau diweddarach yn y ddeunawddfed a'r bedwaredd ganrif ar bymtheg. Mae'r trac mynediad a fwriedir ei ddefnyddio i'w weld ar fap y degwm ar gyfer Llannor yn y bedwaredd ganrif ar bymtheg ac yn cysylltu Bodfel hall gyda daliadau'r ystad i'r gogledd. Mae'r dyfrgwrs gamleswyd sydd i'w groesi gan y dull mynediad newydd hefyd wedi ei ddangos ar y map degwm, ac yn ffurfio ffin y plwyf. Mae'r ddwy nodwedd yma o werth tirwedd hanesyddol leol ac yn debygol o fod ar ôl y canol oesoedd neu o bosibl o darddiad canoloesol.
- 5.23 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn cynnwys Asesiad Diwylliannol Treftadaeth ond nid yw wedi ei gefnogi gan ffoto-olygfeydd na unrhyw wybodaeth arall i ddarlunio effaith dichonol ar osodiad y nodweddion yma ac nid yw'n cynnwys unrhyw ystyriaeth o'r Dirwedd Hanesyddol Gofrestredig o agwedd archaeolegol. Nid yw'r asesiad gydag unrhyw ystyriaeth o archaeoleg sydd heb ei ddynodi ac nid yw'n ychwanegu dim i'r wybodaeth bresennol am y safle. Yn debyg, nid yw'r ATEW yn cynnwys unrhyw ffoto-olygfeydd perthnasol i'r henebion cofrestredig ac ardaloedd ac nid yw'n ystyried effaith ar y Dirwedd Hanesyddol Gofrestredig yn fanwl. Felly, er y teimlir fod y casgliadau sydd wedi eu cyrraedd ynglŷn ag effaith dichonol ardrawiad gosodiad yn ymddangos yn rhesymol, nid yw'r rhain wedi eu hegluro yn llawn o fewn asesiadau'r cais. Yr ydym wedi cymharu'r manylion â'r cofnod amgylchedd hanesyddol rhanbarthol ac wedi canfod y gall y datblygiad arfaethedig fod ag oblygiadau archaeolegol ac yng ngoleuni'r sylwadau yma ac yn unol â chanllawiau cynllunio cenedlaethol a Chylchlythyr 60/96 argymhellir os yw caniatâd yn cael ei ganiatau fod amod yn cael ei gynnwys fod lliniaru archaeolegol addas yn cymryd lle cyn i'r datblygiad gychwyn.
- 5.24 Fel y gwelir o'r sylwadau mae CADW a GAG wedi cyfeirio at y diffyg ffotografosodiadau ac yn cwestiynu os yw'r dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais yn ystyried yn llawn effaith y bwriad ar yr amgylchedd hanesyddol. Er hynny, mae CADW wedi datgan nad oes ganddynt bryderon difrifol am osodiad yr henebion cofrestredig ac mae GAG yn ystyried y gellir cynnwys amod o ran yr agwedd archaeolegol. Felly, yng ngoleuni'r sylwadau yma credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B7, Polisi Strategol 3 a maen prawf 7 o Bolisi C26.

Tirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol

- 5.25 Mae Polisi B12 yn ymwneud gyda 'Gwarchod Tirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol' ac yn datgan y gwrthodir cynigion sydd tu mewn, neu ar safleoedd sy'n weladwy o barc a gardd a nodwyd...ac os byddant yn achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad. Hefyd rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

am y tirweddau hanesyddol a nodwyd yn Rhan 2 y Gofrestr pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt.

- 5.26 Mae'r safle oddi fewn i ffin Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol yng Nghymru - Llyn ac Enlli. Mae hefyd yn agos i barc a gerddi hanesyddol Boduan a Phlas Bodegroes.
- 5.27 Mae sylwadau Cadw yn datgan nad oes ganddynt bryderon gyda'r cais yma mewn perthynas â'i effaith posibl ar osodiad a golygfeydd o'r ddau barc a gerddi hanesyddol cofrestredig ym Moduan a Phlas Bodegroes. Ystyrir y byddai'r tyrbîn gwynt 74m ac isadeiledd cysylltiedig wedi ei leoli o fewn tirwedd wledig donnog wedi ei isrannu i gaeau bach ac sydd wedi ei wasgaru gydag ardaloedd bach o goedwigoedd a gyda thir ychydig yn uwch yn amgylchynu'r safle. Y parc a gardd hanesyddol agosaf yw Boduan, rhyw 2 km o'r tyrbîn arfaethedig. Er o fewn ardal aseswyd fel un o 'sensitifrwydd uchel' yn yr ATEW, mae Cadw o'r farn na fyddai effaith anuniongyrchol y tyrbîn ar y parc, gardd a'i osodiad hanfodol yn sylweddol. Byddai'r olygfa o'r tyrbîn yn ysbeidiol ac wedi ei ranol sgrinio gan goed. Ni fyddai'n ddominyddol weledol o fewn gosodiad ehangach y parc a'r ardd. Mae'r farn yma mewn cytundeb gyda'r casgliadau yn yr ATEW a'r adroddiad Effaith Diwylliannol. Mae Plas Bodegroes rhyw 5 km i'r de-ddwyrain ac mae pwynt agosaf gosodiad hanfodol i'r tyrbîn rhyw 2.2 km i ffwrdd. Byddai effaith anuniongyrchol y tyrbîn ar y parc a'r ardd yn finimal gan y byddai golygfeydd o'r tyrbîn wedi ei gyfyngu gan dir rhyngol yn codi a choedwigoedd.
- 5.28 Cyflwynodd CADW hefyd sylwadau o ran eu barn ar effaith y bwriad ar y Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig. Nid oedd gan Cadw unrhyw bryderon gyda'r bwriad arfaethedig mewn perthynas â'i effaith dichonol ar gymeriad y dirwedd gofrestredig yma. Roedd hyn oherwydd ei leoliad a'i raddfa a byddai wedi ei leoli o fewn y tirlun gwledig o benrhyn Llyn, mewn topograffi tonnog gyda thir uwch o'i amgylch. Mae'r tirlun yma wedi ei nodweddu gan gaeau bach ac wedi ei dorri fyny gan goedwigoedd. Ni fyddai'r tyrbîn 74 medr yn weledol ddominyddol dros ardal eang oherwydd ei leoliad. Mae yn dyrbin unigol ac mae effaith cronrus wedi ei asesu fel di-nod, oherwydd lleoliad a maint yr unig dyrbin gerllaw (ganiatawyd ond heb ei adeiladu) yng Nghastellmarch a fyddai yn gallu bod yn weledol gyda'i gilydd.
- 5.29 Felly, er bod y tyrbîn yn un sylweddol o faint yn mesur 74 medr o uchder i frig y llafnau mae Cadw yn ystyried fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt effaith ar osodiad y parciau a gerddi cofrestredig ym Moduan a Phlas Bodegroes. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar osodiad ac edrychiad y parciau a gerddi hanesyddol. Mae Cadw hefyd yn ystyried fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt ei effaith at y Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig ac na fyddai'n cael effaith ddominyddol dros ardal eang oherwydd ei leoliad gyda thir uwch tua'r gogledd. Mae Polisi B12 yn gofyn am asesu effaith cynigion a fyddai o'r fath raddfa ac mor fawr ble y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. O'r sylwadau dderbyniwyd gan Cadw ystyrir mai effaith leol fyddai'r bwriad yn ei gael ar y Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig ac felly ni fyddai ei effaith yn ehangach na'r ardal leol. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B12.

Adeiladau Rhestredig ac Ardal Cadwraeth

- 5.30 Mae nifer o adeiladau rhestredig gerllaw'r safle. Yn y cyd-destun hwn mae Polisiau B3 o'r CDU yn berthnasol ac maent yn ymwneud gydag effaith ar osodiad adeiladau rhestredig. Oherwydd lleoliad y bwriad ni ystyrir y byddai niwed arwyddocaol i olwg

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

na gosodiad yr adeiladau rhestredig. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B3 o'r CDU.

b) Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.31 Mae Polisi B23 yn gofyn gwrthod cynigion fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac i'r perwyl hyn, mae'n bwysig sicrhau y bydd effaith datblygiadau newydd ar ansawdd a chymeriad yr amgylchedd o'u cwmpas yn cael ei asesu. Yn yr un modd mae Polisi B33 yn gofyn gwrthod cynigion 'fydd yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd iechyd, diogelwch neu amwynderau dynol...oherwydd lefelau uwch o lygredd...swn...os na ellir eu rheoli'n ddigonol trwy amodau cynllunio...'
- 5.32 Derbyniwyd asesiad sŵn fel rhan o'r cais ac ymgynghorwyd gyda'r Uned Gwarchod y Cyhoedd ar y cais. Roedd sylwadau'r Uned Gwarchod y Cyhoedd yn datgan fod yr ymgeisydd wedi cynnal asesiad sŵn syml yn unol â dogfen ETSU-R-97. Mae'r asesiad yn dangos y bydd y swn o'r tyrbin yn cyd-fynd a'r lefelau derbyniol oddi fewn i'r ddogfen uchod, hynny yw 35dB LA90 10 munud wedi ei fesur y tu allan i dai ac adeiladau sensitif i sŵn sydd yng nghyffiniau'r tyrbin. Y rheswm am hyn yw'r pellteroedd rhwng y tyrbin a'r tai cyfagos, sydd yn 613 metr i'r eiddo agosaf. Yn sgil hyn nid oedd gan yr Uned Gwarchod y Cyhoedd wrthwynebiad i'r cais gael ei gymeradwyo ond er gwarchod trigolion tai cyfagos yn cynnig amodau rheolaeth sŵn er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn creu problemau sŵn i'r dyfodol.
- 5.33 Byddai gan y tyrbin gwynt ddiamedr rotor o 48 metr. Gan nad oes eiddo o fewn 10 diamedr rotor o leoliad y tyrbin (480 metr i'r safle) ni ystyrir byddai unrhyw effaith andwyol o ran effaith llewyrch cysgodion ar yr eiddo preswyl agosaf.
- 5.34 Yn seiliedig ar yr uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi B23, B33 a hefyd i faen Prawf 4 o Bolisi C26 sydd yn ymwneud gyda sŵn, llewyrch golau a chysgodion.
- 5.35 Fe ystyrir effaith ar fwynderau gweledol yr ardal, gan gynnwys ystyriaeth mwynderau gweledol trigolion lleol, uchod dan "mwynderau gweledol".

c) Materion Bioamrywiaeth

- 5.36 Derbyniwyd Asesiad Ecolegol fel rhan o'r cais. Datgan Cyngor Cefn Gwlad Cymru yn eu sylwadau eu bod yn fodlon fod yr arolwg ecolegol (Mawrth 2012, Sarah Maslen) wedi ei ymgymryd i safon dderbyniol. Roeddynt hefyd yn cytuno gyda chasgliadau'r adroddiad nad yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith croes sylweddol ar unrhyw safle neu rywogaeth yn yr ardal.
- 5.37 Ar y sail hon ni ystyrir fod y tyrbinau yn debygol o effeithio ar unrhyw rywogaethau a warchodir na'u cynefinoedd ac felly nad yw'r bwriad yn groes i Bolisi B20 o'r Cynllun Datblygu. Yn ogystal mae'r bwriad felly yn cwrdd gydag ail-ran Maen Prawf 3 o Bolisi C26 o'r Cynllun Datblygu gan na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar nodweddion cadwraeth natur.

ch) Materion Trafnidiaeth a Mynediad

- 5.38 O safbwynt materion mynediad a thrafnidiaeth sy'n gysylltiedig gyda'r bwriad derbyniwyd asesiad trafndiaeth interim ac yn ddiweddarach derbyniwyd manylion o asesiadau llwybr ysgubol ar gyfer cludo'r tyrbeini i'r safle. Derbyniwyd sylwadau'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

Uned Drafnidiaeth yn sgil derbyn y wybodaeth ychwanegol am y llwybrau ysgubol. Roedd yr Uned Drafnidiaeth o'r farn fod y wybodaeth ychwanegol yn dangos fod modd cael mynediad i'r safle gyda'r cerbydau arfaethedig. Roedd yr Uned Drafnidiaeth fodd bynnag hefyd yn argymhell fod yr ymgeisydd yn cynnal arolwg 'condition survey' ar y cyd gyda'r Adran Briffyrdd cyn cychwyn ar y gwaith er mwyn cytuno ar safon y ffordd ag unrhyw waith atgyweirio i'w wneud ar ddiwedd y gwaith. Yn ogystal mae'r wybodaeth a gyflwynwyd mewn perthynas â mynediad i'r safle trwy Bwllheli'n nodi efallai y bydd rhaid tynnu dodrefn stryd er mwyn sicrhau mynediad rhwydd ac y dylid felly roddi nodyn ar unrhyw ganiatad mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd fyddai addasu, ail-leoli a / neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac mai'r ymgeisydd fydd yn talu am eu cyflawni. Felly credir y gall y rhwydwaith ffyrdd lleol fod yn addas ar gyfer y lefel a'r math o drafnidiaeth fyddai'n gysylltiedig gyda'r cyfnod datblygu ac felly yn unol gyda Pholisi CH33.

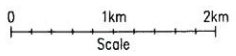
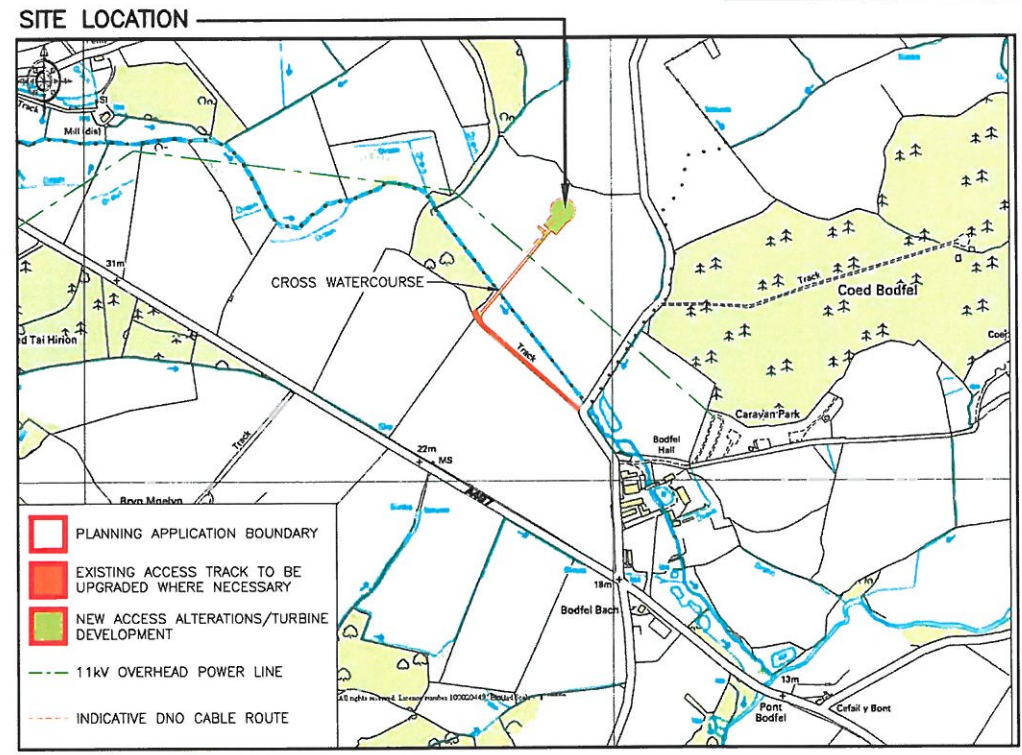
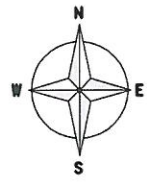
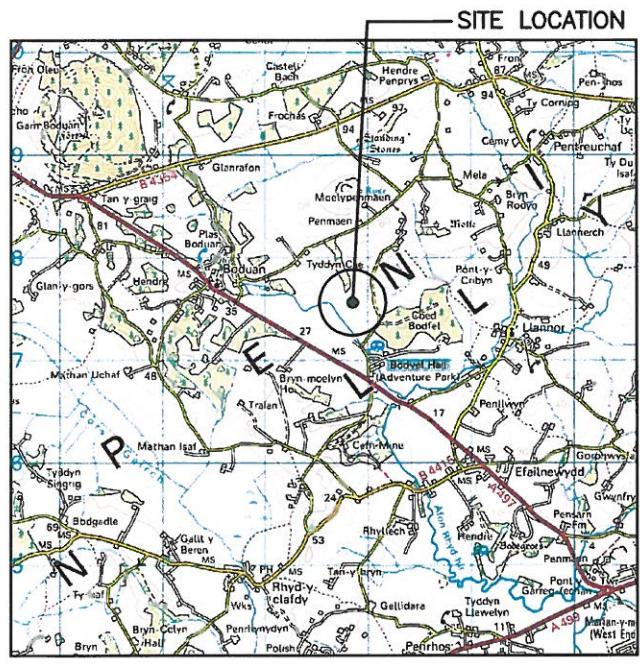
6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod credir y byddai gosod un tyrbin 74m, y trac a'r offer cysylltiol yn y lleoliad hwn yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr ardal a'r golygfeydd arbennig ac amlwg i mewn, allan ac ar draws yr AHNE drwy greu nodwedd estron yng nghefn gwlad agored sydd o werth mwynderol uchel.

7. Argymhelliad:

Gwrthod –

1. Fe ystyrir natur a graddfa'r bwriad yn estron ac amhriodol i'w leoliad sensitif gan greu nodwedd annerbyniol a fyddai'n cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y dirwedd o gwmpas, gan gynnwys golygfeydd i mewn ac allan o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn a'r Ardal Gwarchod y Dirwedd, tra hefyd yn cael effaith andwyol annerbyniol ar olygfeydd amlwg sydd gan y cyhoedd i mewn i, allan o ac ar draws cefn gwlad agored yn groes i Bolisi Strategol 2 a Pholisiau B8, B10, B22, B23 a C26 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009, Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5, Tachwedd 2012) a Nodyn Cyngor Technegol 8: Ynni Adnewyddol (2005).



SITE LOCATION
(Scale 1:50000)

DETAILED SITE LOCATION
(Scale 1:10000)

NOTE - Reproduced from the Ordnance Survey Map with the permission of the Controller of H.M. Stationary Office. (c) Crown copyright licence number 100024244 Savills (L&P) Ltd. NOTE - Published for the purposes of identification only and although believed to be correct its accuracy is not guaranteed.

SITE NGR:
233855 E / 337555 N

MSV:
DATE: 31/10/11 BY: NC

SITE ADDRESS: BODVEL HALL
PWLLHELI
GWYNEDD
LL53 6DW



Wessex House,
Wimborne,
Dorset,
BH21 1PB
Tel: (01202) 856800
Fax: (01202) 856801

BODVEL HALL
PWLLHELI
GWYNEDD
WALES
LL53 6DW

REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK
A	05/11/11	FOR INFORMATION	BB	NC
B	02/05/12	REVISED TO PLANNERS COMMENTS	BB	NC
C	06/07/12	TURBINE RELOCATED, HEIGHT REVISED	BB	NC
D	28/07/12	EQUIPMENT CABIN DETAILS ADDED	BB	NC
E	20/10/12	ACCESS ROUTE REVISED	BB	NC

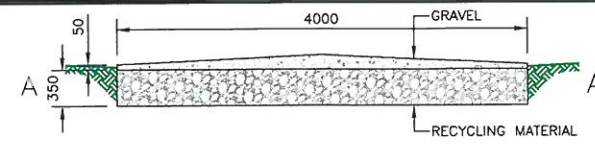
BODVEL HALL
SITE LOCATION MAPS

SCALE
AS SHOWN

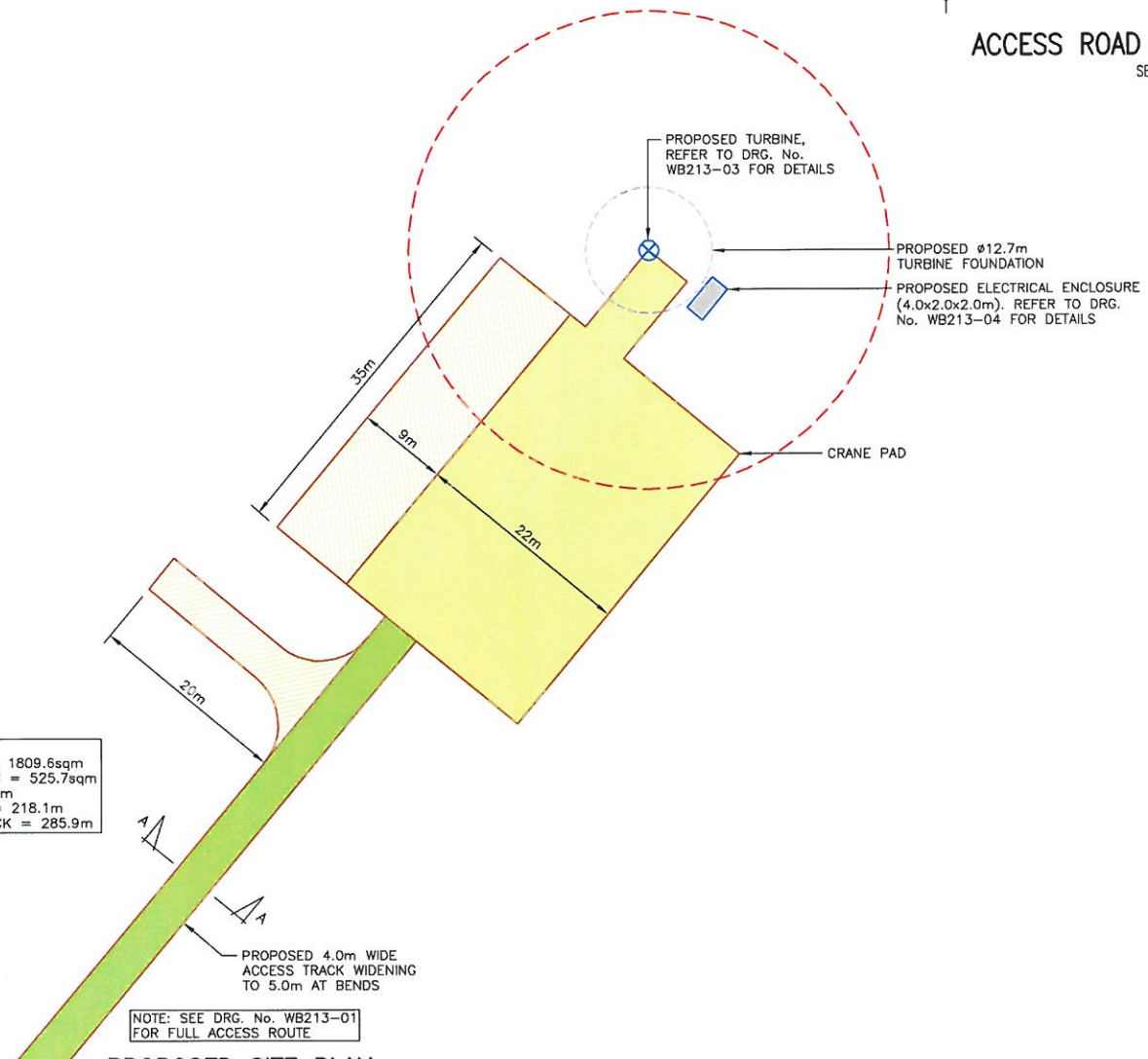
DRAWING STATUS
INFORMATION

Site No.	Org No.	REV
WB213/01		E





ACCESS ROAD CONSTRUCTION DETAIL
SECTION A-A (1:50)



APPLICATION AREAS
 TURBINE BLADE SWEEP = 1809.6sqm
 ADDITIONAL HARDSTANDING = 525.7sqm
 ACCESS TRACK = 2853sqm
 LENGTH OF NEW TRACK = 218.1m
 LENGTH OF EXISTING TRACK = 285.9m

- EXISTING ACCESS TRACK TO BE UPGRADED WHERE NECESSARY
- NEW ACCESS ALTERATIONS
- CRANE PAD
- TEMPORARY LAYDOWN AREA

NOTE: SEE DRG. No. WB213-01 FOR FULL ACCESS ROUTE

PROPOSED SITE PLAN
(1:500)

savills
 Wessex House,
 Wimborne,
 Dorset,
 BH21 1PB
 Tel: (01202) 856800
 Fax: (01202) 856801

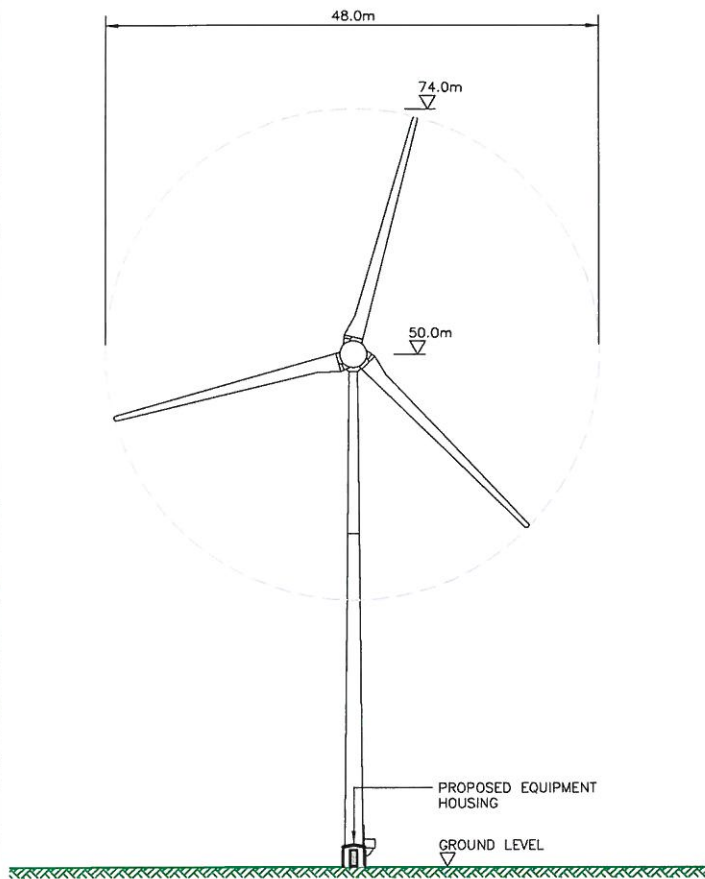
BODVEL HALL
 PWLLHELI
 GWYNEDD
 WALES
 LL53 6DW

REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK
A	05/11/11	FOR INFORMATION	BB	NC
B	02/05/12	REVISED TO PLANNERS COMMENTS	BB	NC
C	06/07/12	TURBINE RELOCATED, HEIGHT REVISED	BB	NC
D	28/07/12	EQUIPMENT CABIN DETAILS ADDED	BB	NC
E	20/10/12	ACCESS ROUTE REVISED	BB	NC

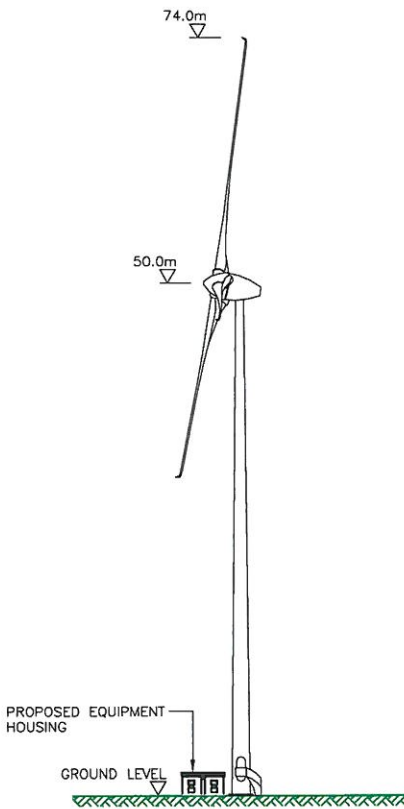
**BODVEL HALL
 PROPOSED SITE PLAN**

SCALE	DRAWING STATUS	Site No.	Drg No.	REV
AS SHOWN	INFORMATION	WB213/02		E





FRONT ELEVATION
(1:500)



SIDE ELEVATION
(1:500)



PLAN VIEW
(1:500)

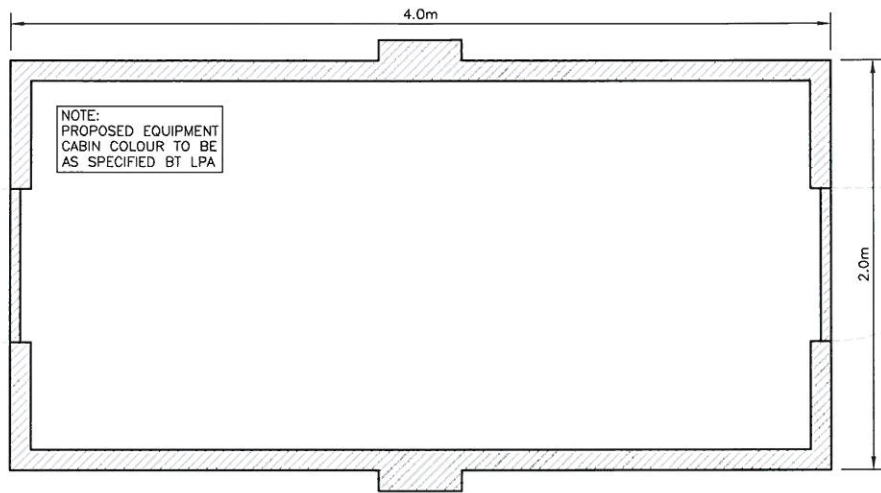
savills
Wessex House,
Wimborne,
Dorset,
BH21 1PB
Tel: (01202) 856800
Fax: (01202) 856801

BODVEL HALL
PWLLHELI
GWYNEDD
WALES
LL53 6DW

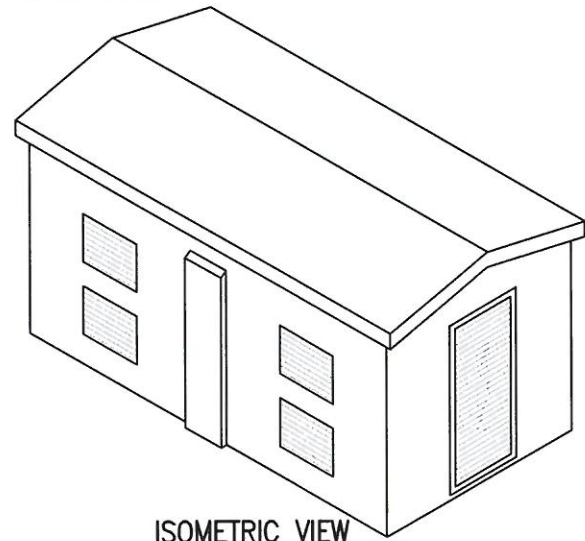
REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK
A	05/11/11	FOR INFORMATION	BB	NC
B	02/05/12	REVISED TO PLANNERS COMMENTS	BB	NC
C	06/07/12	TURBINE RELOCATED, HEIGHT REVISED	BB	NC
D	28/07/12	EQUIPMENT CABIN DETAILS ADDED	BB	NC
E	20/10/12	ACCESS ROUTE REVISED	BB	NC

BODVEL HALL		Site No.	Drg No.	REV
TURBINE DETAILS				
SCALE	DRAWING STATUS			
1:250	INFORMATION	WB213/03	E	

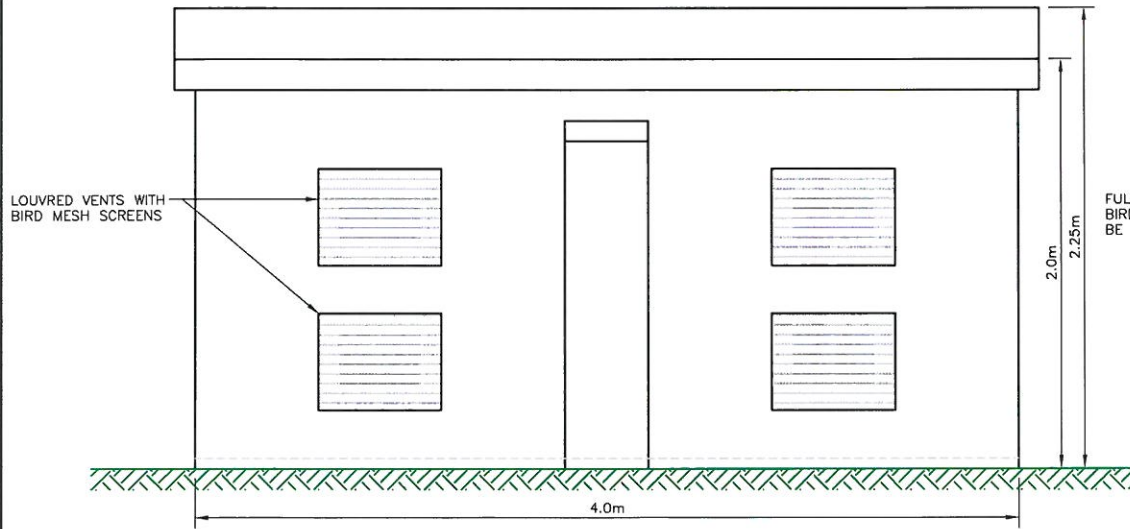




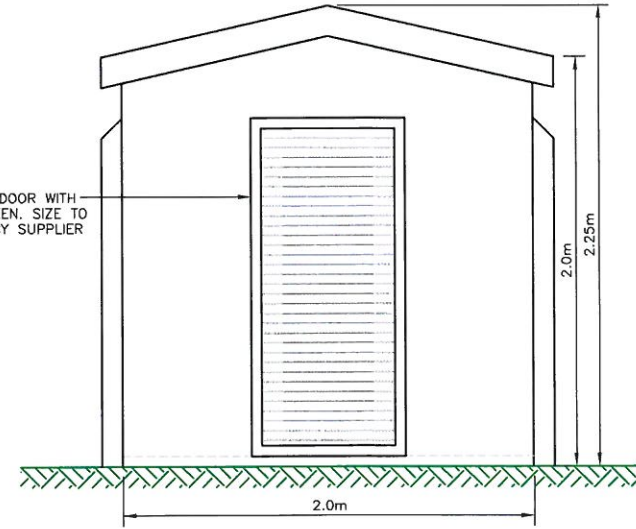
PLAN VIEW
(1:25)



ISOMETRIC VIEW
(1:50)



SIDE VIEW
(1:25)



FRONT/REAR VIEW
(1:25)

Wessex House,
Wimborne,
Dorset,
BH21 1PB
Tel: (01202) 856800
Fax: (01202) 856801

BODVEL HALL
PWLLHELI
GWYNEDD
WALES
LL53 6DW

REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK
D	28/07/12	EQUIPMENT CABIN DETAILS ADDED	BB	NC
E	20/10/12	ACCESS ROUTE REVISED	BB	NC


BODVEL HALL
ELECTRICAL ENCLOSURE DETAILS

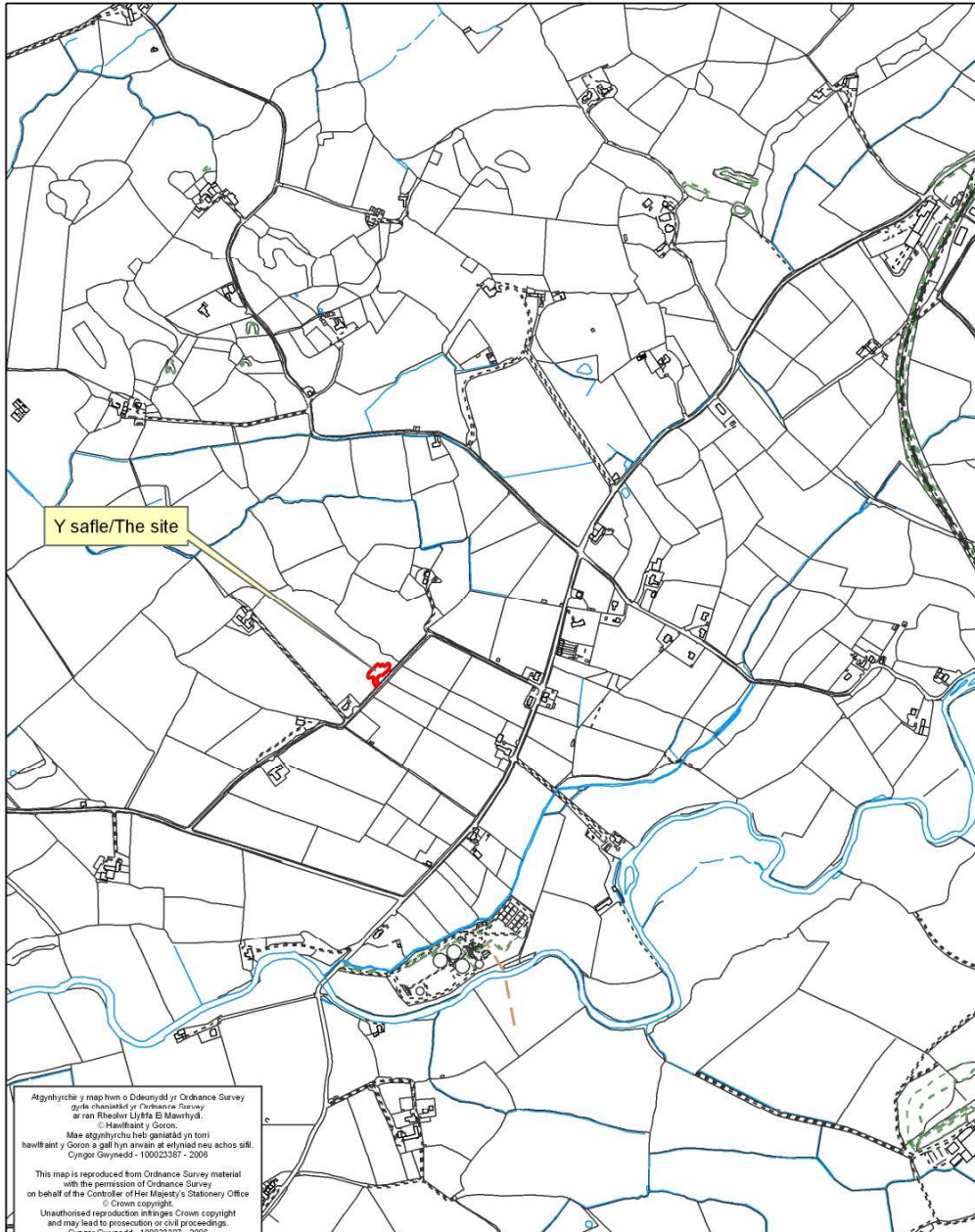
SCALE	DRAWING STATUS	Site No.	Drg No.	REV
AS SHOWN © A3	INFORMATION	WB213/04		E



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

Rhif: 2

	Rhif y Cais / Application Number : C13/0146/19/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: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

Cais Rhif: C13/0146/19/LL
Dyddiad Cofrestru: 13/02/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bontnewydd
Ward: Bontnewydd

Bwriad: ADEILADU TY FFORDDIADWY A GWELLIANNAU I'R FYNEDFA
BRESENNOL (AIL-GYFLWYNIAD I'R CAIS A DYNNEWYD YN OL O DAN
GYFEIRNOD C12/1271/19/LL) "TIR GER CAE'R EFAIL BACH"
Lleoliad: TIR GER CAE'R EFAIL BACH, LLANFAGLAN, CAERNARFON, GWYNEDD,
LL545RE

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

- 1.1** Ail gyflwyniad yw'r cais hwn o gais a dynnwyd yn ei ôl gan asiant yr ymgeisydd yn Ionawr, 2013 y bwriad gyda'r cais blaenorol oedd i gwrthod y cais ar sail ei fod yn groes i bolisiau a chynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac ar sail cyngor Llywodraeth Cymru ar gyfer datblygiadau preswyl yng nghefn gwlad.
- 1.2** Mae'r cais diweddaraf yn debyg i'r cais blaenorol heblaw am newidiadau sy'n golygu fod safle'r cais (wedi ei amlinellu'n goch ar y cynllun safle) wedi ei leoli oddeutu 7m. ymhellach i mewn i'r cae ac ymhellach i ffwrdd o'r ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos sy'n gwasanaethu'r safle a'r anheddau presennol sydd yn nalgylch safle'r cais. O ran dyluniad ac arwynebedd llawr y tŷ nid yw'r elfennau yma o'r bwriad wedi newid o'r cais blaenorol.
- 1.3** Yn fewnol bwriedir cynnwys modurdy sengl ac ystafell iwtiliti yn y cefn, cegin ac ystafell fwyta agored, ystafell fyw, 2 ystafell wely, ystafell ymolchi a chyntedd ar y llawr gwaelod gyda thrydedd ystafell wely, gwagle a storffeydd atig ar y llawr cyntaf yn nenfwd y to. Yn allanol fe fydd o wneuthuriad to llechi Cymreig i'r to, rendro llyfn i'r waliau gyda phlinth o fricsen lwydglas a drysau/fffenestri o Upvc lliw coedyn. Mae arwynebedd llawr mewnl yr annedd yn 148m².
- 1.4** Er mwyn gwasanaethu'r annedd bwriedir gwella'r fynedfa bresennol oddi ar y ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos a chysylltu'r fynedfa i'r annedd gan rodfa o gymysg wyneb tarmac a llechi wedi eu cywasgu ynghyd ac wyneb palmantog. Lleolir y man biniau a'r tanc olew gyferbyn a thalcen gogleddol yr annedd gyda sied storio 2.5m x 1.5m rhwng yr annedd a'r man parcio. Nid oes cynllun tirlunio wedi ei gyflwyno gyda'r cais.
- 1.5** Yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 ar "Dylunio", (Mehefin, 2009) cyflwynwyd datganiad mynediad a dylunio gyda'r cais yn cyfeirio at y materion canlynol:-
 - (i) Cymeriad - dywed fod y safle wedi ei leoli o fewn cefndir datblygiad preswyl ar wasgar sydd yn gysylltiedig ag yn ffurfio rhan o Lanfaglan ac mae'r safle wedi ei sgrinio gan gloddiau ar hyd ffin ogleddol a dwyreiniol y safle. Mae'r annedd o ffurf draddodiadol gydag elfennau modern iddo a deunyddiau sy'n addas i'r ardal. Mae'r dyluniad, cynllun ac edrychiad yn ymateb ac yn ychwanegu i'w gefndir a'i osodiad. Buasai'r datblygiad yn cael effaith

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

niwtral ar yr economi a buasai'r bwriad yn fuddiol ar sail cadw person o oedran gweithio yn yr ardal Gymreig hon.

- (ii) Diogelwch cymunedol - buasai'r bwriad yn cael effaith niwtral ar ddiogelwch y gymuned maen ardal sydd â lefelau trosedd isel.
- (iii) Cynladwyedd Amgylcheddol - bydd y bwriad yn cymryd mantais o ddeunyddiau diweddaraf fydd yn lleihau'r effaith amgylcheddol sy'n gysylltiedig ag adeiladu a lleihau'r galw am ynni. Mae'r asesiad cod ar gyfer tai (a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn unol â NCT 12) yn cadarnhau gellir cyfarfod a gofynion a chanllawiau Llywodraeth Cymru parthed cyfarfod a lefel 3+.
- (iv) Symud a Mynediad - mae'r annedd wedi cael ei ddylunio ar gyfer wahanol anghenion y preswylwyr o blant ifanc i'r henoed gyda mynedfa hawdd iddo o'r tu allan ac oddi fewn i'r annedd ei hun. Bydd y bwriad yn defnyddio'r fynedfa bresennol gyda gwelliannau iddo oddi ar y ffordd sirol gyfagos a chredir na fydd ad-drawiad ar ddiogelwch ffyrdd gan gymryd i ystyriaeth y nifer isel o drafnidiaeth sydd yn ei ddefnyddio.
- (v) Mae'r bwriad yn cydymffurfio a pholisiau canlynol Cynllun Unedol Gwynedd - B22,B23, B25, B27, C7, CH5, CH30 a CH33 ynghyd a chynnwys y ddogfen NCT 12 ar "Dylunio".

1.6 Ynghlwm a'r cais hefyd cyflwynwyd datganiad gan asiant yr ymgeisydd yn datgan y canlynol:-

- (i) Mae'r safle wedi ei leoli ymysg anheddau ar wasgar o amgylch Llanfaglan ac mae wedi ei sgrinio gan gloddiau aeddfed i'r gogledd a'r dwyrain a buasai'r annedd yn ychwanegiad addas i Lanfaglan.
- (ii) Buasai'r bwriad yn cyfarfod anghenion yr ymgeisydd am dy fforddiadwy yn ei chymuned leol a bod yr ymgeisydd ar hyn o bryd yn trigo gyda'i rhieni. Nid yw'n gallu fforddio tŷ yn yr ardal am brisiau'r farchnad agored.
- (iii) Wrth adeiladu ar y safle yma ni fydd yn amharu ar fwynderau preswylwyr y tai agosaf ac ni fydd ad-drawiad ar ddiogelwch ffyrdd.
- (iv) Mae'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion a chynghor Polisi Cynllunio Cymru ar sail cynladwyaeth, NCT 2 (2006) ar dai fforddiadwy, NCT 12 ar ddylunio (2009), canllaw cynllunio atodol (2009) ar dai fforddiadwy, canllaw cynllunio atodol ar dai newydd mewn pentrefi gwledig (2010) a pholisi B22, B23, B25, B27, C7, CH5, CH18, CH30, CH33 a CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

1.7 Cyflwynir y cais i Bwyllgor (yn hytrach na'i ddelio o dan hawliau dirprwyedig y Cynghor) ar ddymuniad y cynghorydd lleol ar sail :-

- (i) yr angen am dai fforddiadwy i drigolion lleol (NCT 2).
- (ii) ymgeisydd yn fodlon arwyddo cytundeb 106.
- (iii) cyfarfod ac anghenion polisiau B22/23/25 a 27 o'r Cynllun Unedol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

(iv) Bydd y cais yn cyfarfod a gofynion polisiau C7 a CH5 o'r Cynllun Unedol.

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 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 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 CH5 - TAI NEWYDD MEWN PENTREFI GWLEDIG

Caniatáu datblygiad preswyl sy'n cynnwys un neu ddwy uned yn unig mewn Pentrefi Gwledig ar safleoedd penodol yn os gellid cydymffurfio â meini prawf sy'n berthnasol i angen lleol am y datblygiad, effaith ar y dirwedd, a nodweddion penodol y safle.

POLISI CH9 - TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED

Gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwlad os nad ydynt ar gyfer unigolion sydd rhaid byw ar y safle oherwydd eu gwaith a chyfres o feini prawf eraill sy'n ymwneud a lleoliad a math y tŷ, a chyfyngiadau ar feddiannaeth y tŷ.

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 CH34 - LONYDD BACH CEFN GWLAD

Gwrthodir cynigion datblygu fydd yn creu cynnydd annerbyniol mewn cerbydau ar hyd Lonydd Bach Cefn Gwlad lle disgwylir mai'r prif ddefnyddwyr fydd cerddwyr, beicwyr neu farchogion.

Canllawiau Dylunio'r Cyngor (Ebrill, 2003).

Canllaw Cynllunio Atodol: "Tai newydd mewn pentrefi gwledig" (Ebrill, 2010).

Canllaw Cynllunio Atodol: "Tai fforddiadwy" (Tachwedd, 2009).

Canllaw Cynllunio Atodol: "Adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad" (Tachwedd, 2009).

2.3 Polisiau Cenedlaethol:

NCT 2 ar "Cynllunio a Thai fforddiadwy", (Mehefin, 2006).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

NCT 6 ar “Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy”, (Gorffennaf, 2010).

NCT 12 ar “Dylunio”, (Mehefin, 2009).

Polisi Cynllunio Cymru, (Tachwedd, 2012), Pennod 3 ar “Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a’u Gorfodi” a Phennod 9 ar “Tai”.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C12/1271/19/LL - adeiladu tŷ fforddiadwy a gwelliannau i’r fynedfa bresennol wedi ei dynnu’n ôl gan yr ymgeisydd yn Ionawr, 2013.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Gwrthod fel gyda’r cais blaenorol ar sail:- (i) mae’r ffordd ddi-ddosbarth sy’n gwasanaethu’r safle yn ffordd sengl, gul wedi ei ochri gyda ffosydd tyfn a heb fannau pasio rheolaidd a thybir, felly, byddai’r datblygiad yn cael effaith andwyol ar lif traffic lleol. (ii) nid yw’r cynllun fel ei gyflwynwyd yn cynnwys mynedfa addas ar sail lleiniau gweld.

Asiantaeth yr Amgylchedd: Risg isel i’r amgylchedd.

Dŵr Cymru: Angen cysylltu gydag Asiantaeth yr Amgylchedd parthed y tanc septig.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn.

Uned Strategol Tai: Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 21.03.13 a derbyniwyd 3 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu (wrth ysgrifennu’r adroddiad i Bwyllgor) ar sail :

- Effaith traffic a mynedfa - mae’r ffordd yn sengl ac yn weddol ddistaw ac oherwydd hyn mae’n cael ei ddefnyddio’n gyson gan drigolion cyfagos (plant a phobl hyn oedrannus) ar gyfer cerdded a beicio. Buasai caniatáu’r cais yn golygu cynnydd materol mewn traffig ac yn gwneud y ffordd yn fwy peryglus i’r defnyddwyr presennol gan nad oes manau pasio diogel risg i iechyd a diogelwch trigolion lleol.
- Polisi tai fforddiadwy - nid oes achos digonol yma i ganiatáu’r cais mewn perthynas â pholisi tai fforddiadwy. Er bod y cais yn nodi bod anheddau ar wasgar yn yr ardal buasai caniatáu’r cais yn cael effaith negyddol ar y cymeriad yma. Mae lleoliadau eraill o fewn yr ardal wedi eu dynodi ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy ac yn fwy priodol na safle’r cais hwn. Bwriad yn groes i ofynion y Cynllun

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

Unedol.

- Buasai codi tŷ ychwanegol ar y safle yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol cefn gwlad.
- Gallai caniatáu'r cais osod cynsail ar gyfer datblygiadau tebyg gerllaw ar draul natur agored y tirlun.
- Mae ffin Bryn Awelon (gynt Bryn Awelon Bach) wedi ei ddangos yn anghywir ar y cynlluniau.
- Anghytuno gyda'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais pan gyfeirir y buasai'r bwriad yn cael effaith niwtral ar ddiogelwch cymunedol gan nad oes trosedd yn bodoli yn yr ardal heblaw am y tipio anghyfreithiol a gymerodd le yn ymyl safle'r cais yn 2007. Mae'r tir, felly, yn llygredig.
- Sut gall un annedd lleihau ymddygiad gwrthgymdeithasol ?
- Datblygiadau diweddar ar hyd y ffordd ddi-ddosbarth yma wedi cynyddu'r drafnidiaeth sydd yn ei ddefnyddio gan niweidio'r ffosydd draenio ac yn eu gwneud yn agored i lifogydd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu anheddau preswyl yng nghefn gwlad wedi ei gynnwys mewn nifer o ddogfennau polisiau a chyngor strategol gan y Cyngor a chan Lywodraeth Cymru. Mae cyd-destun polisiau lleol wedi eu cynnwys yn y ddogfen fabwysiedig, Cynllun Unedol Datblygu Gwynedd, (2009)(CDUG) ac yn cynnwys y polisiau perthnasol canlynol:-

- (i) Polisi C1 - tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd a gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad (hy. y tu allan i ffiniau datblygu a thu allan i ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig) ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y cynllun.
- (ii) Polisi CH5 - caniateir cynigion ar gyfer datblygiadau preswyl sy'n cynnwys un neu ddwy uned yn amodol fod y fath geisiadau yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys fod rhaid i safle fod yn un mewn lenwi rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ar y Map Mewnosod neu'n union gerllaw adeilad sydd wedi ei liwio ac na fydd y fath gynnig yn creu nodwedd ymwithiol yng nghefn gwlad ac yn creu patrwm datblygiad tameidiog/rubanog.
- (iii) Polisi CH9 - gwrthodir cynigion i adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad oni bai fod angen am dŷ i gartrefu gweithiwr llawn amser neu sy'n cael ei gyflogi'n bennaf mewn amaethyddiaeth, coedwigaeth neu ddiwydiant gwledig arall sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir neu i rywun sy'n ennill ei fywoliaeth trwy weithgaredd llawn amser sy'n darparu gwasanaeth hanfodol i'r sector amaethyddol o fewn y Sir.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

5.2 Yn ychwanegol i bolisiau'r CDUG ceir y dogfennau canllaw cynllunio atodol hefyd sydd yn ategu ac ymhelaethu ar gynnwys y polisiau uchod :-

- (i) Canllaw Cynllunio Atadol:Tai Fforddiadwy - mewn achosion eithriadol bydd y CDUG yn galluogi i ganiatâd gael ei roi ar dir a ddisgrifir fel tir mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio neu sydd yn union gerllaw adeilad sydd wedi ei liwio - ni ddylid cyflwyno cais sbeciannol o dan y canllaw hwn.
- (ii) Canllaw Cynllunio Atadol:Adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad - dywed fod polisiau cenedlaethol ar dai yng nghefn gwlad yn anelu at warchod ardaloedd rhag datblygiadau diangen ac ardrawol ar harddwch cefn gwlad. Gall tai, wedi eu lleoli mewn man anghysbell amharu ar y tirlun, fod yn ddud i'w gysylltu i wasanaethau cyhoeddus ac arwain at gynnydd mewn trafnidiaeth ar ffyrdd gwledig anaddas. Mae polisiau lleol hefyd yn seiliedig ar yr ystyriaethau hyn a disgrifir cefn gwlad fel yr ardaloedd hynny sydd y tu allan i ffiniau datblygu canolfannau a phentrefi a thu allan i ffurf adeiledig pentrefi gwledig.
- (iii) Canllaw Cynllunio Atadol:Tai newydd mewn pentrefi gwledig - mae'n bosib lleoli tai newydd drwy fewnlenni rhwng yr adeiladau sydd wedi eu lliwio'n goch neu ar safle yn union gerllaw ac mae'n ofynnol i safle sydd yn union gerllaw eiddo a liwiwyd fod yn safle sy'n gorgyffwrdd a chwrtil yr eiddo hwnnw a bod y datblygiad yn gwneud y defnydd gorau o'r safle.

5.3 Yn ychwanegol i'r uchod rhaid ystyried hefyd y ddogfen "Canllawiau Dylunio'r" Cyngor a fabwysiadwyd yn Ebrill, 2003. Dywed pa mor bwysig yw hi cyn penderfynu ar safle i gymryd ystyriaeth lleoliad y safle ei hun mewn perthynas â'i gyd-destun yn enwedig os yw yng nghefn gwlad agored.

5.4 Yn ogystal â chymryd i ystyriaeth cyd-destun y polisiau a'r canllawiau lleol uchod rhaid hefyd ystyried Cyngor a gynhwysir yn nogfennau Llywodraeth Cymru sy'n cynnwys :-

- (i) NCT 2 ar "Tai Fforddiadwy" - rhaid bod gan yr awdurdodau cynllunio polisi ar safleoedd eithriadig gwledig a dylai'r safleoedd hyn fod yn fach ar gyfer tai fforddiadwy yn unig ac ar dir mewn aneddiadau gwledig sy'n bodoli eisoes neu ar dir sydd am y ffin a hwy.
- (ii) NCT 6 ar "Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy" - un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. A'i ymlaen i ddatgan dylai awdurdodau cynllunio sicrhau fod tai fforddiadwy yn cael eu darparu ar gyfer anghenion lleol gwirioneddol ac ar safleoedd eithriadig.
- (iii) NCT 12 ar "Dylunio" - wrth ddelio a cheisiadau cynllunio dylid ystyried effaith datblygiadau ar eu cyd-destun boed o yn y tirlun neu'r treflun. Mae'r perthynas rhwng datblygiad a'i dirwedd wledig yn dyngedfennol i'w lwyddiant a'i effaith hirdymor ar y dirwedd ei hun.

5.5 Gan gymryd i ystyriaeth y cyd-destun polisiau a chanllawiau uchod mae'n glir nad yw'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn groes i bolisiau a chanllawiau lleol ynghyd a chyngor a gynhwysir yn nogfennau Llywodraeth Cymru ar sail:-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

- (i) Lleoliad - Mae'r safle sy'n destun y cais yma wedi ei leoli yng nghefn gwlad a chryn bellter i ffwrdd o'r annedd agosaf sydd wedi ei liwio'n goch ar Fap Mewnosod y CDUG. Mae'r safle wedi ei leoli oddeutu 362m i ffwrdd (fel ei mesurir ar hyd y ffordd sirol ddi-ddosbarth) o'r anheddau agosaf sydd wedi eu lliwio'n goch a enwir Gwelfa a Pharciau ac sydd wedi eu lleoli i'r gogledd-dwyreiniol o safle'r cais. Dengys hyn nad yw'r safle naill ai'n ymylu nac yn gorgyffwrdd a chwartil eiddo wedi ei liwio'n goch ar y Map Mewnosod ac i'r perwyl hyn mae'r bwriad yn golygu codi annedd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gysylltiad a phentref gwledig Llanfaglan. Credir, felly, fod y bwriad yn groes i Bolisi C1, CH5 a CH9 o'r CDUG parthed adeiladu anheddau newydd yng nghefn gwlad, canllawiau cynllunio ategol ar dai fforddiadwy, adeiladu tai yng nghefn gwlad a thai newydd mewn pentrefi gwledig ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru ar dai.
- (ii) Defnydd - Dywed fod y defnydd ar gyfer person lleol mewn angen am dy fforddiadwy. Er cyflwynwyd rhywfaint o wybodaeth parthed awydd yr ymgeisydd i godi tŷ fforddiadwy yn ardal Llanfaglan credir nad oes tystiolaeth gref wedi ei dderbyn sy'n dilyn meini prawf a chanllawiau'r polisiau perthnasol a'r canllaw cynllunio atodol ar gyfer tai fforddiadwy sy'n ceisio sicrhau nad yw unrhyw gais a gyflwynwyd i'r perwyl hyn yn gais sbeciannol. Fe fydd y cyfrifoldeb o gyflwyno tystiolaeth fesuradwy ar gyfer tŷ fforddiadwy yn syrthio ar y datblygwr/ymgeisydd. Yn ychwanegol i hyn nid yw maint arwynebedd yr annedd bwriedig yn "fforddiadwy" o dan feini prawf y polisiau perthnasol. Uchafswm tŷ fforddiadwy deulawr tair llofft yw 100m² ond arwynebedd yr annedd bwriedig yw 148m² sydd ddim yn ei wneud yn "fforddiadwy" o dan bolisiau'r Cyngor. Yn ychwanegol i hyn dywed polisi CH9 mai dim ond anheddau ar gyfer gweithiwr llawn amser mewn amaethyddiaeth neu goedwigaeth, gweithiwr sy'n cael eu cyflogi'n bennaf yn y diwydiant yma, neu weithiwr llawn amser sy'n cael eu cyflogi'n bennaf mewn diwydiant gwledig sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir, neu wasanaeth hanfodol i'r sector amaethyddol neu goedwigaeth, gellir ei ganiatau yng nghefn gwlad (hyd yn oed os yw'r ymgeisydd yn gallu cydymffurfio a'r meini prawf hyn ni chaniateir anheddau amaethyddol newydd os ydynt yn amharu'n andwyol ar gymeriad cefn gwlad) . Yn yr achos arbennig hwn nid yw'r ymgeisydd yn dod o dan y diffiniadau hyn. Credir, felly, fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi CH5, CH9, canllaw cynllunio atodol ar dai fforddiadwy, adeiladu tai yng nghefn gwlad, nodyn cyngor technegol ar dai fforddiadwy a chynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy a Pholisi Cynllunio Cymru ar dai.
- (iii) Mwynderau gweledol - mae'r safle wedi ei leoli ar ran o gae agored sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer porfa ac sydd ddim ynghlwm ac unrhyw adeiladwaith sylweddol, yn cynnwys yr anheddau hynny sydd wedi eu lliwio'n goch ac yn rhan o bentref gwledig Llanfaglan. Buasai caniatáu codi annedd yma yn creu nodwedd anghydnaws mewn tirwedd agored, er gwaethaf dyluniad cynaliadwy'r annedd. Er bod annedd wedi ei leoli oddeutu 60m i'r de o safle'r cais mae'r annedd hon yn annedd sefydledig ac nid yw ei osodiad yn y dirwedd yn cyfiawnhau caniatáu anheddau eraill gerllaw. Credir, felly, fod y bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal wledig hon a'i fod yn groes i ofynion Polisi B23, C1 CUDG, canllaw cynllunio atodol ar adeiladu tai yng nghefn gwlad, NCT 12 ar ddylunio, Polisi Cynllunio Cymru ar dai a Chanllawiau Dylunio'r Cyngor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

- 5.6 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir nad yw'r bwriad i godi annedd ar y safle gwledig hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Fel y cyfeirir ato uchod mae'r safle yn safle gweledig yng nghefn gwlad agored a buasai codi strwythur o'r maint a'r raddfa yma yn creu nodwedd anghydnaws yn y dirwedd. Er bod cloddiau sefydledig wedi eu lleoli naill ochr i'r ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos nid yw hyn yn ei hun yn ddigon i sgrinio'r annedd a lleihau ei effaith ar fwynderau'r amgylchfyd. Wrth ddelio a'r fath geisiadau mae'n ddyletswydd i awdurdodau cynllunio lleol, fel y cyfeirir ato yn y ddogfen canllaw cynllunio atodol ar adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad gymryd i ystyriaeth y pwysigrwydd o "warchod ardaloedd rhag datblygiadau diangen ac adrawol ar harddwch cefn gwlad a gall tai wedi eu lleoli mewn man anghysbell amharu ar y tirlun". Yn yr achos hwn credir nad yw safle'r cais yn addas ar gyfer codi annedd arno ar sail ei ad-drawiad gweledol ar fwynderau'r ardal wledig hon. Credir, felly, fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi B23 a C1 o'r CDUG, canllaw cynllunio atodol ar adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad, NCT 12 ar ddylunio a Pholisi Cynllunio Cymru ar dai.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Mae annedd sefydledig o'r enw Cae'r Efail Fach wedi ei leoli oddeutu 60m i'r de o safle'r cais. O gymryd i ystyriaeth llongyddwch a chymeriad/awyrgylch dalgylch safle'r cais sydd yn bodoli ar hyn o bryd credir buasai codi annedd yn y man yma ynghyd a'r holl daclau a'r mynd a d'wad o'r annedd sy'n nodweddiadol o fywyd domestig heddiw yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol yr ardal ar sail aflonyddwch a sŵn. Credir, felly, fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi B23 o'r CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.9 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'r Uned Drafnidiaeth wedi ymateb i'r cais hwn drwy ddatgan eu gwrthwynebiad iddo ar sail:-
- (i) mae'r ffordd ddi-ddosbarth sy'n gwasanaethu'r safle yn ffordd sengl a chul wedi ei ochri gan ffosydd a heb fannau pasio rheolaidd.
 - (ii) Nid yw'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais yn cynnwys mynedfa addas ar sail lleiniau gweld a thybir nad oes modd sicrhau lleiniau gweledd addas heb dynnu rhywfaint o'r gwrych i lawr.

Mae Polisi CH33 CUDG yn datgan y caniateir cynigion datblygu os gellir sicrhau y gellir darparu mynedfa gerbydau i'r safle fydd yn ddiogel ac yn gweddu i'r ardal a bod y rhwydwaith ffyrdd presennol o safon ddiogel. Mae Polisi CH34 yn datgan gwrthodir cynigion datblygu fydd yn creu cynnydd annerbyniol mewn cerbydau ar hyd lonydd bach cefn gwlad lle disgwylir mai'r prif ddefnyddwyr fydd cerddwyr, beicwyr neu farchogion. Gan gymryd i ystyriaeth y datblygiad bwriedig credir nad yw'r safle yn fan addas i godi annedd ar sail diogelwch ffyrdd gan fod y ffordd ddi-ddosbarth gyfagos yn is-safonol ar gyfer llif ychwanegol o draffig ar sail ei gulni a diffyg culfannau pasio. Yn ychwanegol i hyn credir buasai torri rhywfaint o'r clawdd aeddfed presennol i greu gweledd i ofynion statudol yn golygu "agor allan" y safle a'i wneud yn fwy gweladwy yn y dirwedd ar draul mwynderau gweledol. Gan gymryd i ystyriaeth yr uchod credir fod y bwria dyn croes i ofynion Polisi CH33 a CH34 o'r CDUG.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/04/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	CAERNARFON

Unrhyw ystyriaethau eraill

- 5.10 Dywed Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar “Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a’u Gorfodi” (Tachwedd, 2012) dylid penderfynu ar geisiadau am ganiatad cynllunio yn unol â’r cynllun datblygu cymeradwy oni bai fod ystyriaethau perthnasol sy’n nodi fel arall. Rhaid i’r ffactorau sydd i’w hystyried fod yn ystyriaethau perthnasol i gynllunio. Yn yr achos arbennig hwn credir nad yw’r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i alluogi caniatâu’r cais yn groes i bolisiau a chanllawiau mabwysiedig y Cyngor ynghyd a’r cyngor a gynhwysir yn nogfennau Llywodraeth Cymru.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad gyhoeddus

- 5.11 Fel y cyfeirir ato uchod mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn yn dilyn y broses o ymgynghori gyda’r cais hwn. Mae cynnwys y gwrthwynebiadau yn adlewyrchu pryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed egwyddor y datblygiad, ei effaith niweidiol ar fwynderau gweledol, diogelwch ffyrdd a pholisiau yn ymwneud a thai fforddiadwy.

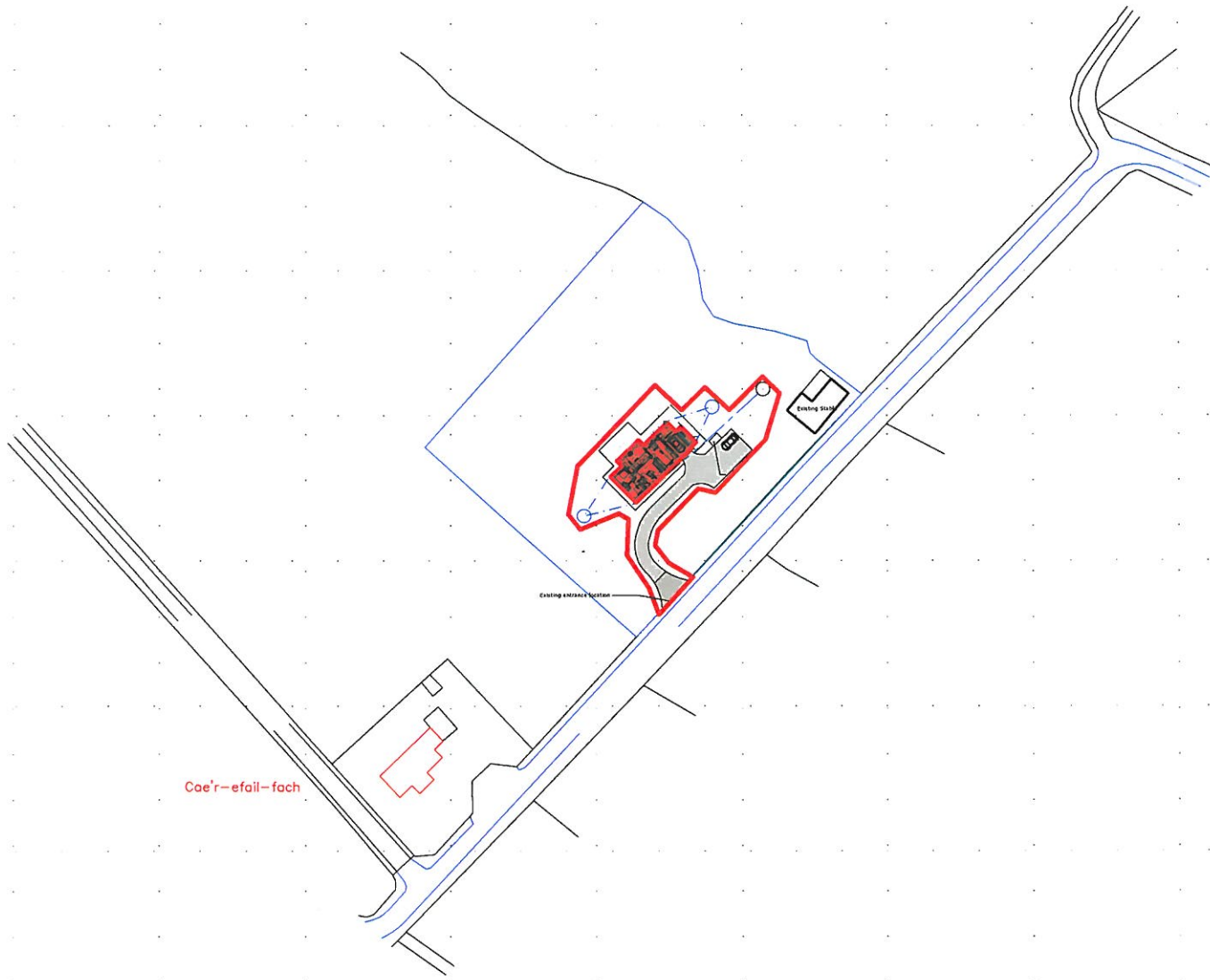
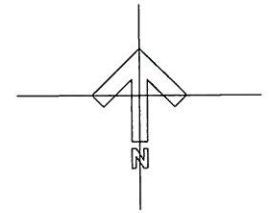
6. Casgliadau:

- 6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir nad yw’r bwriad yn dderbyniol ar sail ei egwyddor, lleoliad, gosodiad yn y tirlun, mwynderau gweledol a phreswyl, defnydd fel annedd breswyl/fforddiadwy a diogelwch ffyrdd.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod – rhesymau :-

1. Mae’r bwriad yn annerbyniol ar sail egwyddor ac yn groes i ofynion Polisi C1 (lleoli datblygiad newydd), CH5 (tai newydd mewn pentrefi gwledig) a CH9 (tai newydd yng nghefn gwlad) o Gynllun Mabwysiedig Datblygu Unedol Gwynedd ac i ganllawiau cynllunio atodol y Cyngor a Nodyn Cyngor Technegol 2 yn ymwneud a thai fforddiadwy a Nodyn Cyngor Technegol 6 ar cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar tai gan ei fod yn golygu codi ty newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad. Ymhellach i hyn ni buasai’r ty oherwydd ei faint yn dy fforddiadwy.
2. Mae’r bwriad yn groes i ofynion Polisi B23 (mwynderau) a C1 (lleoli datblygiad newydd) o Gynllun Mabwysiedig Datblygu Unedol Gwynedd, canllaw cynllunio atodol y Cyngor yn ymwneud ac adeiladu tai yng nghefn gwlad, Nodyn Cyngor Technegol 12 ar Dylunio a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar Tai gan ei fod yn creu nodewdd anghydnaws yn y tirwedd agored.
3. Mae’r bwriad yn groes i ofynion Polisi CH33 (diogelwch ar ffyrdd a strydoedd) a CH34 (lonydd bach cefn gwlad) o Gynllun Mabwysiedig Datblygu Unedol Gwynedd gan y buasai yn effeithio’n andwyol ar lif traffic lleol a cherddwyr ar hyd ffordd gul ynghyd a chreu lleiniau gweld anaddas i’r fynedfa.



Ordnance Survey (c) Crown Copyright 2012. All rights reserved. Licence number 100020449

Rev	Description	Date	Dr. by	Ap. by

	Ty Menai Ffordd Caergybi Llanfairpwll Ynys Môn LL61 5UJ ☎ (01248) 715016 📠 (01248) 715012 info@dewis.uk.com www.dewis.uk.com
	Sifffwyr Startredig Adeiladau Ymgynhorwyr Ffisaernïol Rheolwyr Ffynsect Ymgynhorwyr Adeiladau Hanesyddol Deiweddau 3D

Client
Ms. Sioned Williams

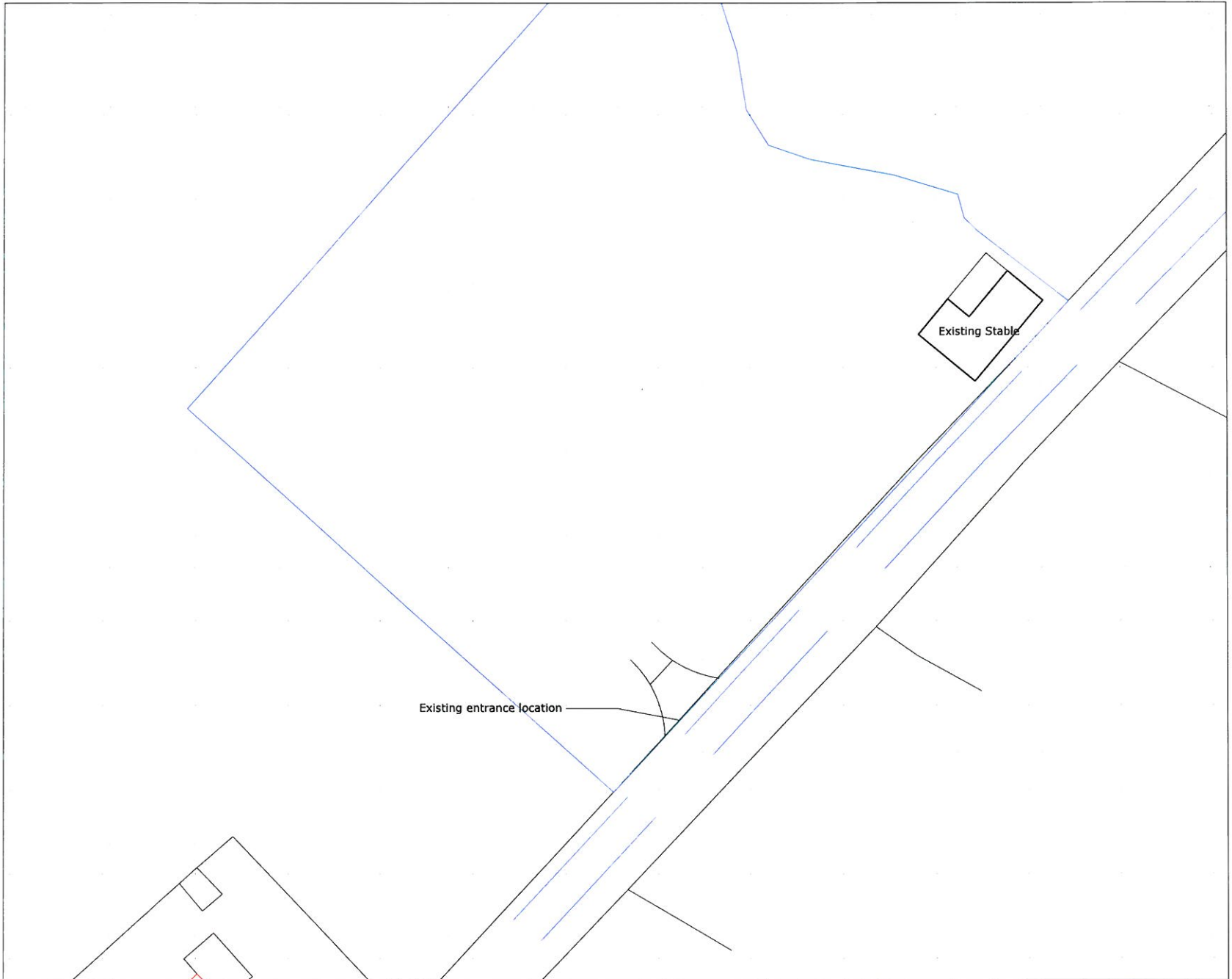
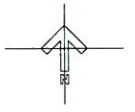
Project
**Proposed New Dwelling
Drws Y Llain, Llanfaglan, Gwynedd**

Drawing
Location Plan

Drwg. No. D396/01	Rev.	Scale 1:1000	Drawn by GMO
Plot Date 27.11.2012	Size A3	Issue Status Planning	Approved by DW

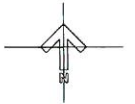
This drawing must be read in conjunction with all related drawings. Measured surveys are subject to site constraints. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. DEWIS should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions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





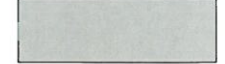
		D E W I S architecture	
No. Sioned Williams		Proposed New Dwelling Drove Y Llaib, Llanfyllan, Gwynedd	
Existing Site Layout			
D396/02	1:200	GHG	
27.11.2012	A1	Planning	DW

2

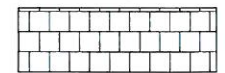


LEGEND:

Proposed driveway (permeable surface finish):



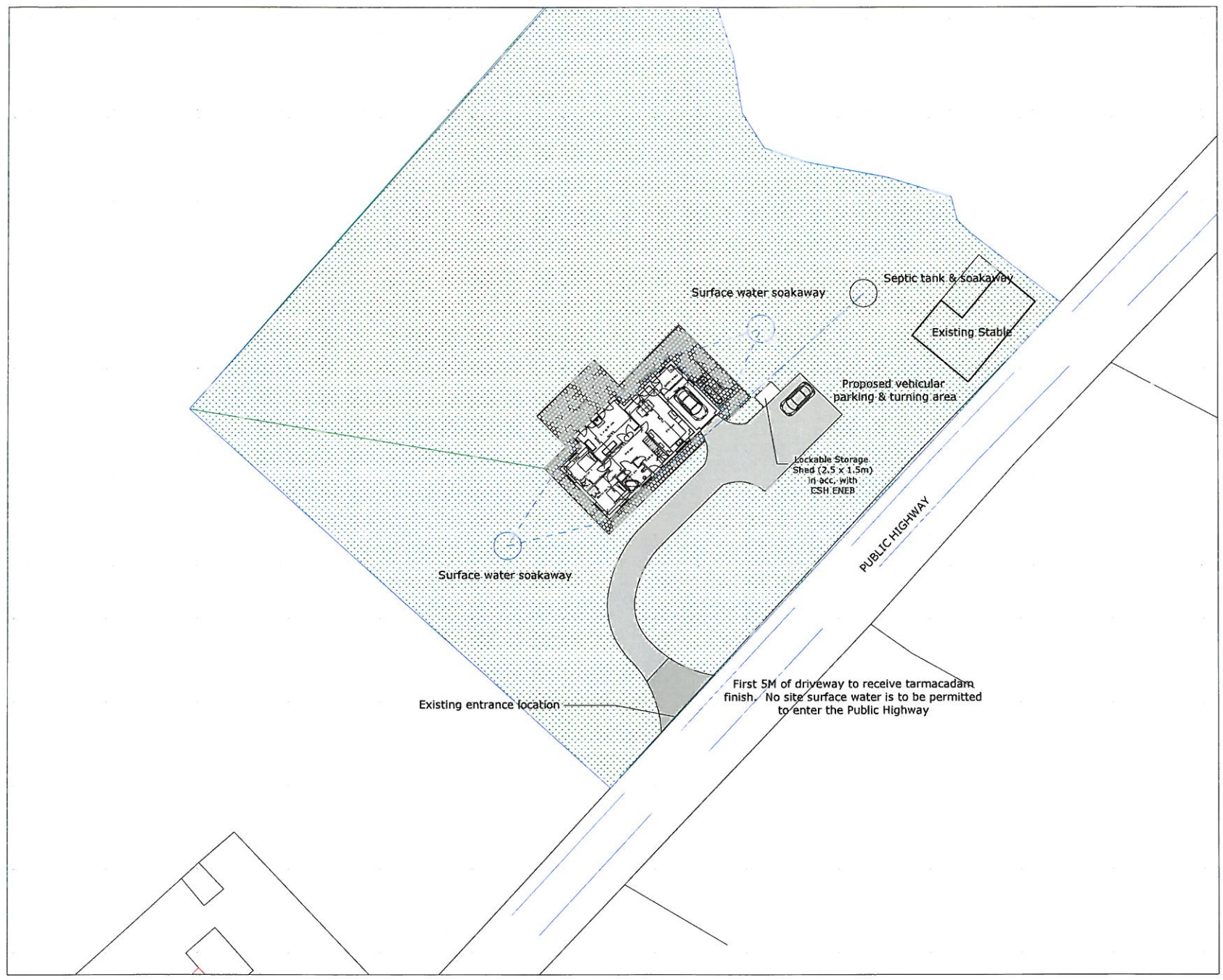
Proposed patio area & pathways (permeable surface finish):



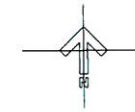
Proposed foul drainage to discharge into septic tank indicated thus:



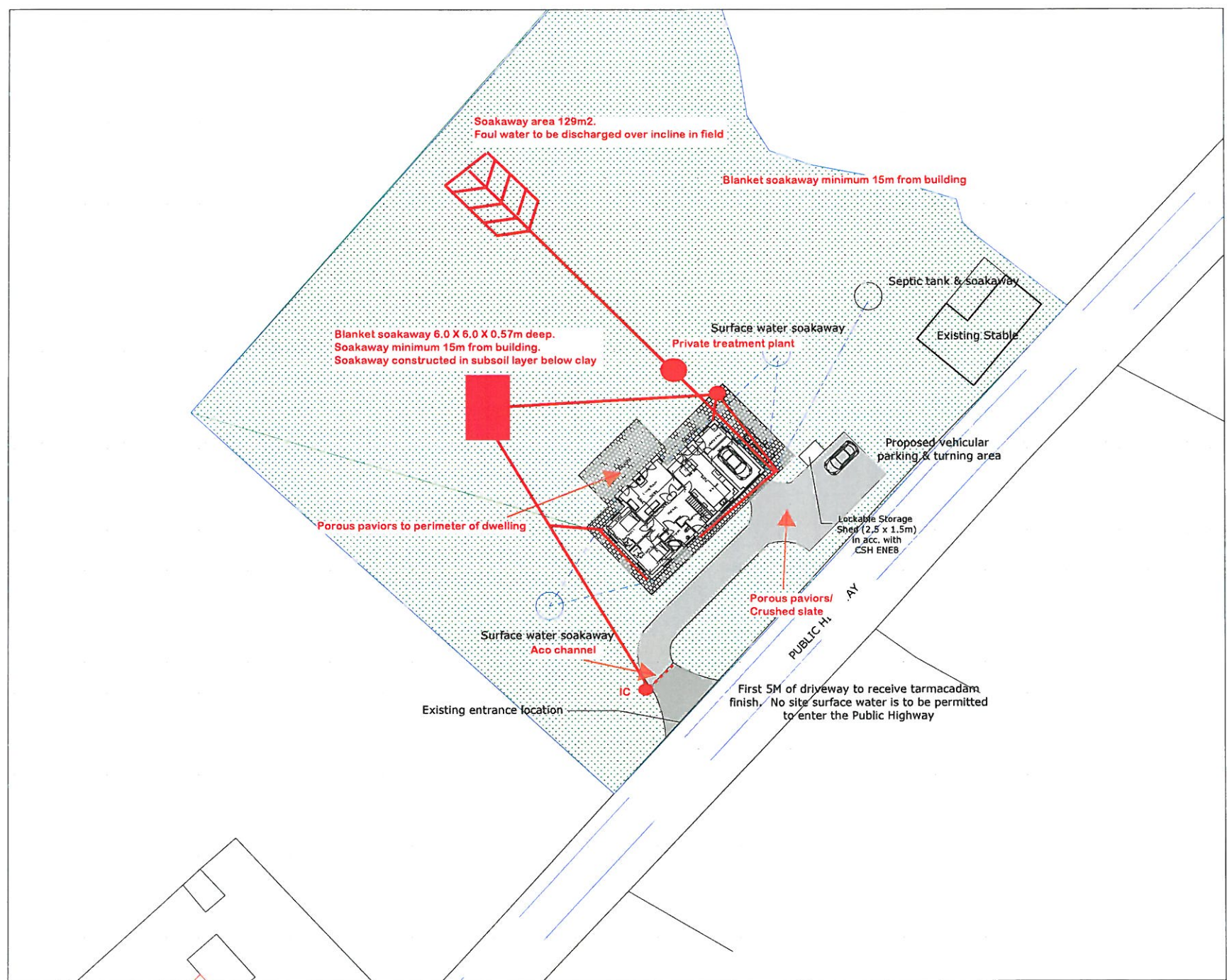
Proposed surface water drainage to discharge into som. 2m3 soakaways indicated thus:



Mr. Sioned WILLIAMS		
Proposed New Dwelling Drove Y Llein, Llanystfa, Gwynedd		
Proposed Site Plan		
Date: 03/02	Scale: 1:200	Client: GMD
Date: 27.11.2012	Rev: A1	Discipline: Planning
DW		



- LEGEND:**
- Proposed driveway (permeable surface finish):
 - Proposed patio area & pathways (permeable surface finish):
 - Proposed foul drainage to discharge into septic tank indicated thus:
 - Proposed surface water drainage to discharge into non-3m3 soakaways indicated thus:



DEWIS architecture			
<p>Ma. Siôned Williams</p> <p>Proposed New Dwelling Dwys Y Llaín, Llanfagan, Gwynedd</p> <p>Proposed Site Plan</p>			
DATE 03/08/2012	REV A	SCALE 1:200	DRAWN BY GMO
DATE 06.12.2012	REV A1	PURPOSE Planning	DRAWN BY DW

This drawing must be read in conjunction with all related documents.
 Proposed drawings are subject to site investigation.
 All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work.
 No part of this drawing is to be used for any other purpose without the written consent of the author.
 The author(s) accept(s) no responsibility for any errors.



