Gwasanaeth Democratiaeth
Democracy 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 GORFFENNAF, 2013

1.00pm MONDAY, 8 JULY, 2013

Lleoliad / Location

YSTAFELL GYFARFOD, FRONDEG, PWLLHELI
MEETING ROOM, FRONDEG, PWLLHELI

Pwynt Cyswllt / Contact Point

IOAN HUGHES

01286 679780

IoanHughes@gwynedd.gov.uk

Dosbarthwyd/Distributed 28.06.13

PWYLLGOR CYNLLUNIO
PLANNING COMMITTEE

Aelodaeth / Membership (15)

Plaid Cymru (7)

Y Cynghorwyr/Councillors

Elwyn Edwards
Dyfrig Jones
Dafydd Meurig
Michael Sol Owen
Tudor Owen
Hefin Williams
Eurig Wyn

Annibynnol/Independent (3)

Y Cynghorwyr/Councillors

Anne T.Lloyd Jones
Dilwyn Lloyd
Christopher O'Neal

Llais Gwynedd (3)

Y Cynghorwyr/Councillors

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
(Cynghorydd/Councillor + Rhif Cais/ Application Number)

1.	Cyng/Coun Dafydd Meurig	C13/0005/10/LL
2.	Cyng/Coun Elfed Williams	C13/0145/18/LL
3.	Cyng/Coun Gwen Griffith	C13/0173/16/LL
4.	Cyn/Coun John Wyn Williams	C13/0202/25/LL
5.	Cyng/Coun Aled Evans	C13/0243/41/LL
6.	Cyng/Coun Hefin Williams	C13/0474/18/LL
7.	Cyng/Coun Aled Evans	C13/0501/41/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 3rd 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 BRYS

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys 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 17 Mehefin, 2013, fel rhai cywir (copi yma – papur **melyn**)

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO, 17.06.13

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

Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Louise Hughes, Anne T.Lloyd Jones, Dilwyn Lloyd, June Marshall, Dafydd Meurig, Christopher O.Neal, Owain Williams, Hefin Williams, Eurig Wyn

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr : Elfed Wyn Williams, E. Selwyn Griffiths, Mike Stevens, Simon Glyn, Sion Jones, Gareth Thomas a Dyfed Edwards, (aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Bethan Adams ac Ioan Hughes, (Swyddogion Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau:- Y Cynghorwyr Gwen Griffith, W. Tudor Owen, Dyfrig Wynn Jones, R. H. Wyn Williams, (aelod lleol mewn perthynas ag eitem 5 ar y rhaglen, (Gorchymyn Diogelu Coed Dros Dro).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Datganodd yr aelod canlynol fuddiant personol am y rheswm a nodir:-

- Y Cynghorydd Endaf Cooke, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif, C13/0507/22/LOL), oherwydd mai ef oedd yr ymgeisydd.

Roedd yr aelod o’r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar yr eitem hon.

a) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â’r eitemau a nodir:-

- Y Cynghorydd Elfed Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C09A/0396/18/AM)
- Y Cynghorydd Dafydd Meurig, (a oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 6 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C11/1077/16/LL a C11/1082/16/CR)
- Y Cynghorydd E. Selwyn Griffiths, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 6 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C12/1580/44/AM a C12/1611/44/LL)
- Y Cynghorydd Anne T. Lloyd Jones (a oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0102/09/LL)
- Y Cynghorydd Mike Stevens, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen,(cais cynllunio rhif C13/0102/09/LL)

- Y Cynghorydd Simon Glyn, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0404/46/LL)
- Y Cynghorydd Sion Jones,(nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0413/18/AM)
- Y Cynghorydd Gareth Thomas, (nad oedd yn eitem o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0445/08/LL)

Ymneilltuodd yr Aelodau uchod i gefn yr ystafell gyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

2. COFNODION

Llofnododd yr Is-gadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 20 Mai, 2013, fel rhai cywir.

3. GORCHYMYN DIOGELU COED DROS DRO D44 – TIR GER 5 DEGREES WEST, LÔN GARMON, ABERSOCH.

Cyflwynwyd adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio gan Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio yn nodi bod gorchymyn Diogelu Coed Dros Dro wedi ei roi ar y 10 coeden unigol, sy'n gymysgfa o goed Pîn Monterey a choed Cypreswydden, ar 24 Ionawr, 2013.

Nodwyd bod ymgynghori'n rhan o'r drefn statudol o gadarnhau Gorchymyn Diogelu Coed. Gwnaed hyn, a derbyniwyd gwrthwynebiadau oedd yn gysylltiedig ag un goeden benodol ac yn ymdrin yn bennaf â materion iechyd a diogelwch.

Yn sgil hyn gwnaed archwiliad pellach o'r coed gan swyddog o Wasanaeth Bioamrywiaeth y Cyngor a daethpwyd i'r casgliad bod y cyfan o'r coed mewn cyflwr boddhaol.

Nodwyd bod yr unigolion oedd yn gwrthwynebu wedi cael cyfle i gyflwyno tystiolaeth a gwybodaeth arbenigol i ddangos bod yna risg y byddai coed yn disgyn o achos tywydd anffafriol neu unrhyw reswm arall. Ni dderbyniwyd tystiolaeth i gefnogi'r pryderon.

Daeth swyddogion y Cyngor i'r casgliad bod y coed, sydd wedi eu lleoli mewn man uchel ac amlwg o fewn AHNE Llŷn, o werth mwynderol uchel ac yn gwneud cyfraniad positif i fwynderau gweledol cefn gwlad.

Fodd bynnag, nodwyd na fyddai cadarnhau'r Gorchymyn Diogelu Coed yn rhwystro unigolyn rhag cyflwyno cais i'r Cyngor dros ymgymryd â gwaith i'r coed, gan gynnwys torri, yn y dyfodol pe byddai'n bosib dangos cyfiawnhad dros wneud hynny.
Ymhellach, nodwyd bod modd trin y coed mewn ffordd dderbyniol fyddai'n lleihau pryderon y gwrthwynebwyr.

Mewn ymateb i ymholiad ynglŷn â phwy fyddai'n gyfrifol pe byddai'r goeden benodol y disgyn, pwysleisiwyd ymhellach fod y rhai oedd yn gwrthwynebu wedi cael cyfle i gyflwyno tystiolaeth arbenigol ynglŷn â'i chyflwr, ac mai cyfrifoldeb y perchennog yw coed ar dir o'i eiddo.

Esboniwyd bod 4 dewis i'r Pwyllgor, sef:-

- Cadarnhau'r gorchymyn fel y mae, heb newidiadau;
- Cadarnhau'r gorchymyn gyda newidiadau;
- Peidio cadarnhau;
- Cynnal ymchwiliad cyhoeddus.

PENDERFYNWYD cadarnhau'r gorchymyn fel ag y mae, heb newidiadau.

4. 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.

1. Cais rhif C09A/0396/18/AM – Tir ger Teras Victoria, Deiniolen

Datblygiad preswyl ynghyd â chreu mynedfa newydd.

'Roedd yr aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:-

- Ymateb gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyf, (CCG), yn datgan priodorion ymwneud â phroblemau yn y gorffennol ble mae dŵr wyneb wedi treiddio i mewn i rai o erddi ac i mewn i dai deiliaid Pentre Helen. Mae gan CCG bryderon yn ymwneud â rhediad dwr wyneb i lawr o safle'r cais i dai Pentre Helen yn enwedig os nad yw mesuriadau lliniaru bwriadedig yn gweithio.
- Uned Strategaeth Tai:- Mae ffigwr o 5 uned fforddiadwy fel rhan o'r cais yn dderbyniol ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd. Mae angen tai fforddiadwy yn yr ardal;
- Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol:- Er mwyn diogelu eiddo cyfagos, dylai unrhyw ganiatâd gynnwys amodau yn ymwneud â chwrs dŵr sy'n croesi'r ffordd.

Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi fod y safle wedi ei ddynodi yn addas ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Unedol.
Ychwanegwyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru'n fodlon gyda'r mesuriadau fyddai'n cael eu cymryd i oresgyn pryderon parthed llifogydd.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd gwrthwynebydd, a oedd yn cynrychioli nifer o drigolion lleol, y dylid gwrthod y cais presennol gan nad oedd yn unol â pholisïau na chanllawiau'r Cyngor.
Ymhelaethodd gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:-

- Byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos;
- Nad yw'r dyluniad a gosodiad y tai bwriadedig yn cyd-fynd â gweddill y pentref;

- Nad oedd man agored digonol wedi ei glustnodi fel man chwarae;
- Byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar drefniadau parcio presennol trigolion a busnesau lleol;
- Byddai'r datblygiad yn amharu ar drefniadau codi a gollwng disgyblion yr ysgol;
- Nad oedd sylw digonol wedi ei roi i bryderon trigolion parthed y fynedfa;
- Bod 30 o dai ar werth yn Neiniolen ar hyn o bryd ac nad oes angen adeiladu tai ychwanegol;
- Bod nifer y tai fforddiadwy o fewn y datblygiad wedi cael ei ostwng i 18% a bod hyn yn llawer is na'r disgwyliad arferol o 30%;
- Nad oedd sylw digonol wedi ei roi i beryglon llifogydd a draenio.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd asiant yr ymgeisydd bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer 30 o dai a bod y nifer wedi ei leihau er mwyn ymdrin â rhai agweddau'r bwriad, megis draenio a materion bioamrywiaeth, oedd yn achosi peth pryder.

Ychwanegodd bod y datblygwr eisoes wedi rhoi tir i'r Cyngor ar gyfer creu palmant er mwyn creu llwybr diogel i'r rhai fyddai'n cerdded i'r ysgol. Bydd y datblygiad hefyd yn cynnwys gwelliannau pellach mewn perthynas â hyn.

Nododd ymhellach bod camau wedi eu cymryd er mwyn osgoi problemau gor-edrych.

O safbwynt yr angen am y tai, nododd y byddai'r datblygiad yn creu cyfle i drigolion lleol brynu eiddo o safon uwch fel eu bod yn gallu parhau i fyw yn y pentref.

Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Bod yr iaith Gymraeg yn fater holl bwysig ond nad oedd asesiad iaith llawn wedi cael ei gyflwyno;
- Dylid rhoi ystyriaeth lawn i effaith ieithyddol a diwylliannol posib y datblygiad;
- Nad oedd eglurhad derbyniol wedi ei roi ynglŷn â'r modd y bwriedir ymdrin â bygythiad llifogydd i'r tai islaw'r safle;
- Na fu ymgynghoriad llawn ynglŷn â'r effaith ar wasanaethau lleol;
- Byddai'r datblygiad yn debygol o arwain at gynnydd yn nifer disgyblion yr ysgol leol ac yn mynd tu hwnt i gapasiti'r ysgol;
- Os am ganiatáu'r cais dylid cael cytundeb fel bod cyfraniad yn cael ei wneud tuag at wella cyfleusterau'r ysgol;
- Ni fu asesiad ynglŷn ag effaith amgylcheddol y bwriad;
- Ni chyflwynwyd gwybodaeth i gyfiawnhau cael cyn lleied â 5 o dai fforddiadwy.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau, pwysleisiodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Unedol.

Eglurodd fod yr angen am dai yn berthnasol â chwrdd ag angen yr ardal dalgylch dibyniaeth, sef ardal Caernarfon.

Ychwanegwyd bod gwybodaeth ariannol wedi ei dderbyn yn egluro'r angen i ostwng nifer y tai fforddiadwy i 18%. Nodwyd ymhellach bod costau ychwanegol yn gysylltiedig â datblygu'r safle a bod hynny yn ymdrin yn bennaf â thraenio tir.
Esboniwyd bod cryn waith wedi ei wneud ynglŷn â draenio'r tir ac nad oedd gwrthwynebiad erbyn hyn gan Gyfoeth Naturiol Cymru.

Nodwyd bod y wybodaeth a dderbyniwyd yn datgan bod capasiti digonol yn yr ysgol leol i dderbyn niferoedd ychwanegol o ddisgyblion allai fod yn ei mynychu yn sgil y datblygiad.

Cyfeiriwyd at fwynderau preswyl, a thynnwyd sylw pellach at y ffaith fod dwysedd y datblygiad wedi ei leihau o 30 i 27 tŷ.

Awgrymwyd bod sgôp gan y Pwyllgor i ohirio penderfyniad er rhoddi cyfle i'r ymgeisydd ddarparu gwybodaeth lawn parthed materion ieithyddol.

Cyflwynwyd barn gan aelodau a gwnaed y prif bwyntiau canlynol:

- Bod materion trafnidiaeth yn destun pryder;
- Bod nifer o dai ar werth yn y pentref a bod rhaid ystyried yr angen am y datblygiad;
- Bod y tir yn wlyb ac ar lethr ac na ddylid diystyru'r effaith allai hyn ei gael ar dai islaw'r safle;
- Bod gwrthwynebiad lleol cryf;
- Bod angen asesiad iaith drylwyr;
- Byddai cynnydd mewn trafnidiaeth yn creu trafferthion ger y fynedfa;
- Byddai cynnydd sylweddol yn siŵr o fod yn nifer y disgyblion fyddai'n mynychu'r ysgol;
- Na fyddai'r datblygiad o unrhyw fudd i'r gymuned leol;
- Na ddylai'r safle fod wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn y Cynllun Datblygu Unedol ac y dylid ystyried materion tebyg wrth ymgynghori ar gynllun datblygu newydd.

Mewn ymateb i ymholiad, esboniwyd mai mater i'r ymgeisydd fyddai cwblhau asesu effaith ar yr iaith a bod dull penodol wedi ei fabwysiadu gan y Cyngor o fewn y Canllaw Cynllunio Atodol : Cynllunio a'r Iaith Gymraeg ar gyfer hyn. Ychwanegwyd y byddai'r holl wybodaeth yn gyhoeddus.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn caniatáu amser i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth asesu effaith ar yr iaith yn unol a gofynion y Canllaw Cynlluunio Atodol

2. Cais rhif C11/1077/16/LL – Plas y Coed, Bangor

Cais llawn i godi 17 o dai ar wahân yn ogystal â newid defnydd cyn gartref preswyl a chreu 12 uned byw hunangynhaliol (yn cynnwys 4 uned

fforddiadwy), gwaith cysylltiedig arall gan gynnwys dymchwel adeilad, torri coed, creu mynedfa gerbydol a ffordd stad.

‘Roedd yr aelodau wedi ymweld â’r safle cyn y cyfarfod.

Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi y byddai’r gwaith ar yr adeilad rhestredig Gradd 2 yn ymdrin yn bennaf â newidiadau mewnol ar gyfer creu 12 uned byw gyda 4 o’r rhain yn unedau fforddiadwy. Byddai 2 o’r unedau fforddiadwy yn y plas, a 2 yn ardal y stablau. Yn ogystal byddai cyfraniad o £327,000 yn cael ei wneud tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy oddi ar y safle yn nalgylch Bangor.

O ystyried maint y datblygiad a’r gymysgfa o ddefnydd sydd ym Mae Hirael yn barod, ‘roedd y swyddogion o’r farn fod y datblygiad, o ran egwyddor, yn dderbyniol.

O ran edrychiad a dyluniad, nodwyd y byddai’r datblygiad yn gwarchod yr adeilad rhestredig yn yr hir dymor, ac nid oedd gwrthwynebiad wedi ei gyflwyno gan CADW.

Byddai’r datblygiad yn cynnwys torri ychydig o goed, ond nid oedd gwrthwynebiad gan yr Uned Bioamrywiaeth ac ystyriwyd fod y datblygiad yn ei gyfanrwydd yn dderbyniol.

Cyfeiriodd asiant yr ymgeisydd at y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod trafodaethau manwl wedi eu cynnal gyda swyddogion y Cyngor ac asiantaethau allanol gan gynnwys CADW a Chyfoeth Naturiol Cymru;
- Bod yr adeilad rhestredig wedi cael ei adael yn wag ers 2006;
- Bod yr adeilad wedi ei fandaleiddio, ond byddai’r datblygiad yn ei warchod yn yr hir dymor;
- Bod angen yr ail elfen o’r cais, sef adeiladu 17 o dai ar wahân er mwyn gwneud y gwaith ar yr adeilad rhestredig;
- Bod lefel y tai fforddiadwy wedi ei asesu gan y prisiwr dosbarth;
- Bod y safle’n cael ei chysgodi gan goed aeddfed a bod bwriad i blannu ychwaneg o goed;
- Bod rhan uchaf yr adeilad rhestredig wedi ei ddynodi ar gyfer lloches ystlumod ac yn aros yn wag yn yr hir dymor.

Dywedodd yr aelod lleol, (a oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), ei fod yn gwrthwynebu’r cais o ystyried yr effaith ar fwynderau preswyl trigolion eiddo cyfagos.
Nododd fod yr eiddo hwn yn sefyll yn unigol ar hyn o bryd, ond y byddai’r datblygiad yn golygu y byddai yna 17 o dai yn cael eu hadeiladu yn agos ato.

Nid oedd yn gwrthwynebu’r cais o ran atgyweirio’r adeilad rhestredig, ac yr oedd yn derbyn bod angen datblygu’r tai eraill ar wahân. Fodd bynnag, pwysleisiodd fod yr effaith ar drigolion yr eiddo cyfagos yn anffodus.

Er bod cynlluniau i wella'r fynedfa, galwodd am i sylw pellach gael ei roi i'r mater yma.

Mewn ymateb, nodwyd y byddai yna effaith ar drigolion yr eiddo cyfagos. Fodd bynnag, esboniwyd fod y cae dan sylw wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad. Yn ogystal, cynhaliwyd trafodaethau er mwyn sicrhau na fyddai'r tai newydd yn wynebu'r eiddo presennol ac yn cael cyn lleied o effaith a phosib. Ystyriwyd felly nad oed yr effaith ar fwynderau preswyl yn annerbyniol.

Nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth nad oes troedffordd ar gyfer mynedfa i safleoedd y 2 ddatblygiad. Ond gan ei bod yn ffordd breifat, ni ellir mynnu bod troedffordd yn cael ei chreu.

O safbwynt y gyffordd i'r A5, nid oedd maint y datblygiad yn cyrraedd lefel fyddai'n cyfiawnhau gwelliannau ar y gyffordd.

Mynegwyd barn gan yr aelodau a gwnaed y prif bwyntiau canlynol:

- Bod angen gwella a gwarchod yr adeilad rhestredig ond bod yr effaith ar drigolion yr eiddo cyfagos yn destun pryder;
- Bod angen gwarchod y coed gerllaw;
- Bod y gwaith o gynnal a chadw parhaol yn hanfodol yn yr adeilad rhestredig;
- Ei bod yn anodd dallt pam fod yr adeilad wedi ei adael i ddirywio yn y fath fodd;
- Bod angen rhoi sylw i'r Cynllun Unedol newydd ar gyfer astudio'n fanwl pa diroedd sy'n cael eu dynodi ar gyfer datblygu.

Mewn ymateb i'r sylwadau, nodwyd bod asesiad wedi ei gynnal parthed y coed a byddai'r coed gorau'n cael eu cadw. Credai'r swyddogion cynllunio felly fod y datblygiad, yn ei gyfanrwydd yn dderbyniol.

Wrth gyflwyno cynnig i ganiatáu'r cais, nododd aelod nad oedd yn rhagweld cynnydd sylweddol yn y prysurdeb hyd y ffordd o'i gymharu â'r hyn oedd yn bodoli pan oedd yr adeilad yn gartref preswyl. Nododd bod ymddygiad gwrthgymdeithasol yn bryder ar y safle ar hyn o bryd a bod diogelwch ar y safle hefyd yn broblem.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb 106 yn ymwneud â darpariaeth unedau fforddiadwy a chyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy.

Amodau:
Cychwyn o fewn 5 mlynedd;
Cydymffurfio gyda'r cynlluniau;
Cytuno ar ddeunyddiau a gorffeniadau, (gan gynnwys gosodiad y ffenestri);
Tirlunio;
Tynnu hawliau a ganiateir ar unedau perthnasol;
Asesiad archeolegol;

Materion bio-amrywiaeth;
Carthffosiaeth a dŵr wyneb;
Diogelu coed;
Gofynion adeiladu i safon côd lefel 3;
Nodyn gofynion wal rannol.

3. Cais rhif C11/1082/16/CR – Plas y Coed, Bangor.

Cais adeilad rhestredig yn ymwneud â throsi adeiladau presennol gyda gwaith cysylltiol i greu 12 uned byw ynghyd â dymchwel adeiladau a strwythurau cysylltiol.

'Roedd yr aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan esbonio fod y cais yn ymdrin yn benodol â'r addasiadau i'r adeilad rhestredig a'r gwaith dymchwel oedd yn berthnasol i'r cais uchod, (cais rhif C11/1077/16/LL).

Nodwyd bod y bwriad yn berthnasol i newidiadau mewnol ac nad oedd gwrthwynebiad gan CADW na'r Uwch Swyddog Cadwraeth.

Nododd yr aelod lleol, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ei fod yn croesawu'r newidiadau i'r cynlluniau gwreiddiol oedd yn golygu na fydd rhannau o wal yr ardd yn cael eu dymchwel.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais a chyfeirio'r mater i Cadw am eu sylwadau yn unol a'r drefn safonol (cyn rhyddau dyfarniad)

Amodau:
Cychwyn o fewn 5 mlynedd;
Cydymffurfio â'r cynllunio;
Deunyddiau;
Gwarchod wal yr ardd;
Ffenestri a drysau o wneuthuriad pren;
Nwyddau dŵr glaw o wneuthuriad haearn bwrw;
Unrhyw agoriadau presennol sydd i'w cau i'w gosod yn ôl 30mm;
Cofnod ffotograffeg.

Esboniwyd bod angen cyfeirio penderfyniad y Pwyllgor at CADW.

4. Cais rhif C12/1580/44/AM – Storfa Cyngor, Penamser, Porthmadog

Codi 2 uned ddiwydiannol ar gyfer defnydd B1, B2 a B8.

Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi fod y defnyddiau yn cael ei ystyried yn dderbyniol yn lleoliad yma o ran egwyddor, o ystyried defnyddiau presennol cyfagos a tystiolaewth o farchnata'r eiddo. Nododd hefyd ei bod yn angenrheidiol i osod amodau priodol sy'n ymwneud â mwynderau cyffredinol a phreswyl.

Dywedodd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) fod y safle ar hyn o bryd wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd gwastraff ac nad oedd yn gefnogol i hyn. Ychwanegodd y byddai'n croesawu'r bwriad ar gyfer defnyddiau B1, B2, a B8.
Cyfeiriodd at y ffaith nad oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r cais a bod cyfle i'r datblygiad greu gwaith o fewn y gymuned leol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
Amod amser;
Cyflwyno manylion a gadwyd yn ôl;
Yn unol â'r cynlluniau;
Gorffeniadau;
Oriau gwaith;
BREEAM
Lefel lloriau;
Cyflwyno manylion rheoli dŵr wyneb;
Cyflwyno manylion systemau echdynnu aer;
Storio tu fewn i'r adeilad yn unig;
Cadw'r llecynnau parcio ar gyfer parcio yn unig;
Manylion llifoleuadau;
Cyfyngu hawliau a ganiateir;
Amodau sŵn;
Tirweddu.

5. Cais rhif C12/1611/44/LL – Tir ger Gelert Ltd. Ffordd Penamser, Porthmadog

Cais llawn i adeiladu depo cludiant yn cynnwys gweithdy, bae M.O.T. gyda storfeydd annatod ac adeilad swyddfa, mannau parcio ceir a loriau yn ogystal â chyfleusterau ailgylchu gwastraff anadweithiol, mannau storio agregau, ardaloedd llwytho a dadlwytho, ffens diogelwch, creu dwy fynedfa newydd gyda gwaith tirlunio a draenio.

Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:-

- Cyfoeth Naturiol Cymru:- Dim gwrthwynebiad ar ôl ail-ystyried manylion draenio a gyflwynwyd gyda'r cais, ond angen cyflwyno manylion y geuffos newydd cyn cychwyn unrhyw waith;
- Gwarchod y Cyhoedd:- Dim gwrthwynebiad. Rhaid i'r maluriwr symudol gael ei reoli dan drwydded a awdurdodwyd gan Adran Gwarchod y Cyhoedd;
- Dŵr Cymru :-

i) Nodi fod yr ymgeisydd yn bwriadu defnyddio gwaith carthffos breifat;
ii) Y datblygwr i gysylltu â Dŵr Cymru er mwyn sicrhau cyflenwad dŵr ar gyfer deunyddiau masnachol/diwydiannol;
iii) Mae prif bibell ddŵr yn croesi'r safle ac angen cydymffurfio â chyfres o amodau i'w diogelu oni bai fod cytundeb i'w gwyro.

- Bioamrywiaeth Gwynedd:- Cynnwys amod i sicrhau fod y mesuriadau lliniaru ar gyfer y llygoden ddŵr ac ymlusgiaid sydd yn cael eu nodi yn yr adroddiad ecolegol dyddiedig Mai 2013, yn cael eu dilyn;

Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi for y defnydd o ran ei nodweddion yn debyg i ddenfyddiau diwydiannol ac felly'n dderbyniol mewn egwyddor ar y stad ddiwydiannol.

Nodod hefyd yr angen i warchod mwynderau preswyl drwy osod amodau priodol mewn perthynas â lefelau sŵn ac oriau gwaith.

Dywedodd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), fod y cais yn golygu ail-leoli busnes cludiant o safle ger canol tref Porthmadog i safle mwy addas. Ychwanegodd y gallai'r newid greu ychwaneg o swyddi.

Nododd yr aelod lleol ymhellach fod y tŷ agosaf tua 200 medr i ffwrdd o'r safle a bod amodau'n ymwneud â rheoli sŵn ac oriau gwaith yn rhesymol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
Cynllun monitro a rheolaeth sŵn a llwch;
Cynllun plannu/rheolaeth ac ôl-ofal tyfiant o amgylch y safle;
Manylion llifoleuadau;
Cytuno ar uchder pentyrrau stoc wastraff ar y safle;
Cyfyngu hawliau a ganiateir;
Amodau sŵn safonol, dim mwy na 10db yn uwch na lefel sŵn cefndir yn yr eiddo agosaf sy'n sensitif i sŵn a dim mwy na 55db ar unrhyw adeg, prun bynnag yw'r lefel isaf;
Cytuno drwy amod ar liw'r adeilad a ffens o amgylch y safle sy'n gweddu i'r 'stad ddiwydiannol a'r ardal o gwmpas;
Oriau gwaith;
Darpariaeth briodol ar gyfer storio olewau, cemegau a sylweddau peryglus;
Gweithredu mesuriadau priodol fel yr amlinellwyd yn yr arolygon ecolegol i leddfu effaith y datblygiad y llygoden ddŵr ac ymlusgiaid ;
Dim achos i lygru cwrs dŵr yn ystod y cyfnod adeiladu nac ychwaith tra bo'r safle'n weithredol.

6. Cais rhif C13/0102/09/LL – Tir y Farchnad, Sandilands Road, Tywyn

Datblygiad preswyl o 18 annedd

Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:-

- Uned Strategol tai:- Mae'r amcangyfrif bris ar gyfer tai arfaethedig i'w weld yn fforddiadwy ar gyfer y gymuned yma;
- Uned Polisi:- Cytuno gydag egwyddor y datblygiad fel y cyfeirir ato ym Mholisi CH4 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Dengys cynnwys y datganiad cymunedol ac ieithyddol a gyflwynwyd gyda'r cais y bydd hi'n annhebygol y bydd y datblygiad yn cael ad-drawiad arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg yn Nhywyn;

Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi bod cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno er mwyn ymdrin yn bennaf â phryderon gor-edrych a diogelu preifatrwydd.

Ychwanegwyd fod yr ymgeisydd wedi datgan, fel rhan o'r cais, fod y tai wedi eu dylunio yn uniongyrchol ar gyfer cyfarfod anghenion y farchnad dai lleol a'u bod wedi eu prisio am oddeutu £130,000. Ar sail y lefel pris yma, credir eu bod yn fforddiadwy yn unol â gofynion Uned Strategol y Cyngor.

Cadarnhawyd bod asesiad ieithyddol wedi ei dderbyn a bod yr Uned Bolisi wedi datgan ei fod yn dderbyniol. Yn ogystal nodwyd bod capasiti digonol yn yr ysgol leol ar gyfer y cynnydd tebygol yn nifer y disgyblion yn sgil y datblygiad.

Ymatebodd asiant yr ymgeisydd i wrthwynebiadau a wnaed gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:

- Na fydd cysylltiad gyda charthffos sydd wedi achosi trafferthion yn y dyfodol;
- Bod trafodaethau llawn wedi eu cynnal gyda swyddogion y Cyngor ynglŷn â materion trafnidiaeth a bod addasiadau wedi eu gwneud;
- Bod y ffordd o fewn y safle wedi ei dylunio yn unol â gofynion mabwysiadu'r Cyngor;
- Bod yr ymgeisydd wedi ymdrin â'r holl faterion a godwyd gan Network Rail;
- Na fydd dŵr wyneb yn effeithio mewn unrhyw fodd ar y garthffos;
- Bydda 18 o dai am y prisiau a nodwyd o fudd i'r ardal.

Dywedodd aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), fod y bwriad i'w groesawu. Nododd nad oes unrhyw ddefnydd wedi ei wneud o'r safle ers blynyddoedd ac y byddai'r tai ar gael am bris rhesymol ac o werth i brynwyr tro cyntaf yn yr ardal.
Cyfeiriodd ymhellach at ostyngiad yn nifer y disgyblion yn Ysgol Uwchradd Tywyn, a chredai y byddai'r datblygiad yn debygol o leddfu ychydig ar y pryder yma.

Nododd ymhellach nad oedd prinder mannau agored yn yr ardal
Ategwyd y sylwadau yma gan yr ail aelod lleol, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn). Fodd bynnag, mynegwyd pryder ganddi parthed trafferthion parcio ar ffordd ger y safle a galwodd ar i'r Uned Drafnidiaeth roi sylw i'r mater ac os yn bosib rhoi llinellau melyn i wahardd parcio yno.

Mewn ymateb i ymholiad, nodwyd bod cae chwarae, gyda'r holl gyfleusterau priodol, ger y safle ynghyd â'r traeth a mannau agored sylweddol gerllaw.

Mynegwyd pryder parthed asesiad iaith a'r angen i osod amod tai fforddiadwy.

Mewn ymateb nodwyd bod esboniad llawn yn cael ei roi yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar yr iaith parthed y manylion sydd raid i'r ymgeiswyr eu cyflwyno a bod yr asesiad a dderbyniwyd yn unol â'r gofynion.

Ychwanegwyd bod swyddogion yn cyflwyno manylion perthnasol ar sawl mater mewn adroddiad ysgrifenedig a bod angen gwneud hyn mewn dull rhesymol, ymarferol a chyson. Yn ogystal nodwyd bod yr holl wybodaeth ar geisiadau cynllunio yn gyhoeddus ac ar wefan y Cyngor.

Pwysleisiodd aelod ei chefnogaeth i'r cais gan nodi bod angen datblygiad o'r fath fyddai'n hybu'r ysgol leol ac y dylid ymdrechu i gadw'r ieuenctid yn yr ardal.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r cyfnod ymgynghori ddod i ben ac i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr holl ymgynghorwyr statudol.

Amodau:
Cychwyn y gwaith o fewn 5 mlynedd;
Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig;
Llechi naturiol;
Amodau Priffyrdd;
Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru;
Tirweddu;
Amodau Dŵr Cymru;
Codi ffensys sgrinio ar hyd y ffin ddeheuol a gogleddol
Yr Uned Drafnidiaeth i roi sylw penodol i'r materion parcio ar y ffordd gyfagos;
Nodyn parthed y garthffos gyhoeddus.

7. Cais rhif C13/0404/46/LL – Safle Carafannau Moel y Berth, Llangwnnadl

Gosod 2 garafán sefydlog ychwanegol, ail-leoli unedau sefydlog presennol, adeiladu adeilad caffi/swyddfa/toiledau, gosod system draenio newydd ynghyd â thirlunio.

Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais ynghyd ag argymhelliad y swyddogion i ganiatáu'r cais gydag amodau.

Atgoffwyd aelodau fod cais am ddatblygiad ar y safle, a ystyriwyd ym mis Gorffennaf, 2012, wedi ei wrthod yn unol ag argymhelliad y swyddogion.
Bryd hynny, gofynnwyd am gynyddu niferoedd yr unedau o 15 i 30 yn ogystal â chodi adeilad atodol newydd, gosod system ddraenio ac ymgymryd â gwaith tirlunio.

Tynnwyd sylw at y ffaith nad oedd gwrthwynebiad o safbwynt trafnidiaeth wedi ei gyflwyno mewn perthynas â'r cais presennol.

Nodwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda'r ymgeisydd a bod y cynnydd o 2 yn nifer yr unedau, ynghyd â'r addasiadau eraill yn rhesymol.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd yr ymgeisydd ei fod wedi trafod a chydweithio hefo'r swyddogion cynllunio a bod y cais bellach wedi ei addasu'n sylweddol gyda'r caffi yn rhan holl bwysig o'r cynllun busnes.

Cyfeiriodd yn benodol at amod oedd yn cael ei argymell mewn perthynas â dymchwel y bloc toiledau presennol yn dilyn adeiladu'r adeilad newydd. Pwysleisiodd nad oedd wedi cael unrhyw wybodaeth flaenorol ynglŷn â hyn a'i fod yn dymuno cadw'r adeilad.

Dywedodd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), fod y safle wedi ei esgeuluso yn y gorffennol a bod y perchennog yn ymdrechu i'w uwchraddio. Ychwanegodd fod prosiect uchelgeisiol wedi ei wrthod y llynedd er bod yna gryn gefnogaeth i'r bwriad bryd hynny.
Ers hynny cynhaliwyd trafodaethau gyda'r swyddogion a bod yr ymgeisydd wedi cyfaddawdu llawer cyn cyflwyno'r cais presennol.

Ychwanegodd fod yr argymhelliad ynglŷn â dymchwel adeilad presennol yn destun pryder. Eglurodd fod yr ymgeisydd yn manteisio ar yr hawl fel tirfeddiannwr, i gael nifer penodol o bebyll ar y tir, ac mai'r bwriad oedd cadw'r bloc toiledau presennol ar gyfer y defnydd cyfreithiol yma. Pwysleisiodd nad oedd dymchwel yr adeilad yn rhan o'r cais ac nad oedd trafodaethau wedi eu cynnal ynglŷn â hyn. Credai felly y byddai'n annheg gosod amod o'r fath.

Mewn ymateb, nodwyd bod swyddogion wedi ystyried y mater gydag asiant yr ymgeisydd cyn y cyfarfod a bod y swyddogion o'r farn y gellid darparu'r cyfleusterau o fewn yr adeilad newydd. Ychwanegwyd bod llawer wedi ei wneud i gyrraedd at yr argymhelliad i ganiatáu'r cais ac y byddai'n rhesymol dymchwel y bloc toiledau presennol ar gyfer uwchraddio'r safle.

Gwnaed y sylwadau canlynol yn gefnogol i'r cais:

- Bod angen uwchraddio'r safle;
- Bod angen cefnogi busnesau bach;
- Bod yr ymgeisydd wedi cyfaddawdu ac mai'r bwriad oedd uwchraddio safle;
- Na ddylid gosod amod mewn perthynas â dymchwel y bloc toiledau presennol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
Dechrau'r gwaith o fewn 5 mlynedd;
Yn unol â'r cynlluniau;
Cyfanswm o 17 uned sefydlog yn unig;
Rhaid i'r unedau sefydlog newydd a rhai sy'n cael eu cyfnewid yn y dyfodol fod o liw gwyrdd;
To'r adeilad o liw gwyrdd;
Gorffeniad muriau'r adeilad i'w gytuno;
Tirlunio.

8. Cais rhif C13/0413/18/AM – Dôl Farm, Bethel

Cais amlinellol ar gyfer codi tŷ Menter Wledig newydd ynghyd â modurdy domestig, llecynnau parcio a mynediad .

Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan egluro fod y cais am dŷ menter wledig ac felly'n cael ei ystyried dan TAN 6. 'Roedd y swyddogion cynllunio o'r farn nad oedd y cais yn bodloni gofynion TAN 6 ac y byddai'r datblygiad hefyd yn groes i bolisi CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd gan y byddai'r bwriad yn golygu adeiladu tŷ newydd yng nghefn gwlad heb gyfiawnhad priodol.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, dywedodd perchennog y busnes, sydd ar fin ymddeol, bod y busnes yn cyflogi 15 o weithwyr lleol.
Ychwanegodd nad oedd gwrthwynebiad lleol i'r bwriad a bod Cyngor Cymuned Llanddeiniolen yn gefnogol i'r cais.

Ychwanegodd fod mynedfa ddiogel yn bodoli ar gyfer y safle. 'Roedd o'r farn bod y cais yn cydredeg yn agos â gofynion TAN 6 oherwydd yr angen i redeg y busnes oddi ar y safle.

Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a thynnodd sylw at y prif bwyntiau canlynol:-

- Na ellir anwybyddu gwerth busnes sy'n cyflogi cymaint o weithwyr lleol;
- Bod cefnogaeth leol i'r cais;
- Na fyddai'r datblygiad yn effeithio ar drigolion lleol nac ychwaith ar drafnidiaeth leol;
- Bod sylwadau cadarnhaol wedi eu cyflwyno gan yr Uned Drafnidiaeth;
- Na fyddai'n addas trosi adeilad rhestredig ar safle'r busnes i'w ddefnyddio fel annedd;
- Bod manteision economaidd i'w hystyried.

Mewn ymateb, nododd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio bod rhaid ystyried yr egwyddor o adeiladu tŷ yng nghefn gwlad na fyddai ar gyfer amaethyddiaeth, coedwigaeth nac ychwaith ar gyfer menter busnes gwledig gan ystyried y diffiniad o hynny. Yn yr achos yma roedd y cais yn annerbyniol o ran egwyddor gan nad oedd yn unrhyw gyfiawnhad cynllunio i adeiladu'r ty yng nhefn gwlad.

Pwysleisiodd aelodau fod polisïau pwysig i'w parchu ac nad oedd cyfiawnhad dros eu rhoi o'r neilltu yn yr achos yma.

Mewn ymateb i ymholiad, nodwyd bod egwyddorion craidd polisïau lleol a chenedlaethol i'w hystyried ac y byddai penderfyniad cwbl groes i'r polisïau o bosib yn tanseilio'r polisïau. Yn sgil hyn gallai hygrededd y Pwyllgor gael ei amau, gyda'r posibilrwydd o'r Cynulliad yn ymyrryd yn risg i'w hystyried.

Awgrymodd aelodau eraill y gellid ymweld â'r safle er mwyn ystyried unrhyw effaith ar y dirwedd yn ogystal ag ystyried y posibilrwydd o drosi adeilad arall ar y safle.

Pwysleisiwyd na ellid ystyried unrhyw fater nad oedd o fewn y cais oedd gerbron y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau:
Mae’r bwriad yn golygu adeiladu tŷ newydd yng nghefn gwlad a hynny heb gyfiawnhad ei fod ar gyfer gweithiwr sy’n cael ei gyflogi mewn amaethyddiaeth, coedwigaeth neu ddiwydiant gwledig arall sy’n seiliedig ar ddefnydd tir ac nid yw ychwaith yn ennill bywoliaeth drwy weithgaredd llawn amser sy’n darparu gwasanaeth hanfodol i’r sector amaethyddol neu goedwigaeth;
Nid oes tystiolaeth ddigonol ar gyfer profi fod natur y busnes yn golygu ei fod yn angenrheidiol i weithiwr fyw ar y safle;
Nid oes prawf digonol ar gyfer cyfiawnhau pam na ellir defnyddio’r eiddo presennol sy’n bodoli ar y safle neu drosi adeiladau presennol ar gyfer cyfleusterau pellach neu feddiannu tŷ yn y pentref cyfagos;
Nid oes prawf digonol ar gyfer cyfiawnhau maint yr annedd na pham nad yw’n cydymffurfio â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.
Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisïau C1 ac CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Nodyn Cyngor Technegol rhif 6:Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

Mae lleoliad y bwriad yn ddatgymalog ac yn weddol ymwthiol, ac mae wedi ei leoli'r ochr arall i’r safle busnes o’i gymharu â’r eiddo presennol sydd ar y safle, ac ystyrir y buasai hyn yn annog darnio’r uned busnes. Mae lleoliad y bwriad hefyd yn cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y dirwedd a’r cefn gwlad agored. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisiau B22 ac CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Nodyn Technegol rhif 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

9. Cais rhif C13/0445/08/LL – Siop Pierce, Stryd y Banc, Penrhyndeudraeth.

Estyniad i’r siop bresennol a newidiadau allanol.

Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:-

- 5.6.13 Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru – Fel Awdurdod Priffyrdd yr A487, nid yw yn rhoddi cyfarwyddyd yng nghyswllt y cais.

Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi na fyddai’r estyniad yn weladwy o’r stryd ac nad oedd gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth.

Dywedodd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), fod peth pryder ganddo ynglŷn â materion trafnidiaeth a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Byddai’r datblygiad yn ychwanegu at broblemau parcio a thrafnidiaeth sy’n bodoli eisoes;
- Byddai siop fwy yn golygu mwy o gwsmeriaid ac felly mwy o geir;

- Byddai'r cwsmeriaid yn y siop am gyfnod gweddol fyr ac felly'n dueddol o barcio yma ac acw yn y pentref;
- Mae'r siop ar groesffordd yn y pentref gyda thrafnidiaeth drwm yr A487 yn teithio'n agos ati;
- Bydd datblygiadau i Bont Briwet yn ychwanegu at y broblem;
- Mae safle bws ger y siop, a chyda pharcio ychwanegol ger y siop, byddai'r bws yn gorfod aros ar y ffordd er mwyn codi a gollwng teithwyr;
- Byddai siop fwy yn golygu mwy o drosiant gyda mwy o loriau mwy o faint yn galw yno;
- Mae drws y storfa yn agor allan i sgwâr y pentref ac mae problemau'n bodoli yno eisoes gyda cherbydau'n gollwng nwyddau yno.

Mewn ymateb, nododd Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth bod lleoliad y siop wedi cael ystyriaeth ac ni welai unrhyw faterion negyddol yn codi.
Credai y byddai cwsmeriaid yn mynd i'r siop ar droed o'r mannau parcio di-dâl gerllaw a nododd bod croesfan addas gerllaw. Ni welai fod dewis addas arall o safbwynt lleoliad drws y storfa, ond ychwanegodd fod troedffordd o faint da ger y drws presennol.

Cefnogwyd y cais gan aelodau a gwnaed y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod cyfle yma i gefnogi ymdrech i ddatblygu busnes lleol;
- Bod y siop yn rhan hanesyddol o'r pentref;
- Na fydd y newid yn ychwanegu at broblemau trafnidiaeth presennol;

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais
Amodau:-
Dechrau'r gwaith o fewn 5 mlynedd;
Yn unol â'r cynlluniau;
Deunyddiau i'w cytuno.

10. Cais rhif C13/0507/22/LL – 1 Tan y Bont, Ffordd Clynnog, Penygroes

Codi wal i uchder o 0.6 medr i flaen tŷ annedd.

Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu (dros dro) ar gefndir y cais ynghyd ag argymhelliad y swyddogion i ganiatáu'r cais gydag amodau.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.
Amodau:
Cychwyn y gwaith o fewn 5 mlynedd;
Deunyddiau;
Gosod yn ôl o'r ffordd;
Cydymffurfio gyda'r cynlluniau.

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 4.15pm

PWYLLGOR CYNLLUNIO
PLANNING COMMITTEE

DYDDIAD: ***DATE*****:** **08/07/2013**

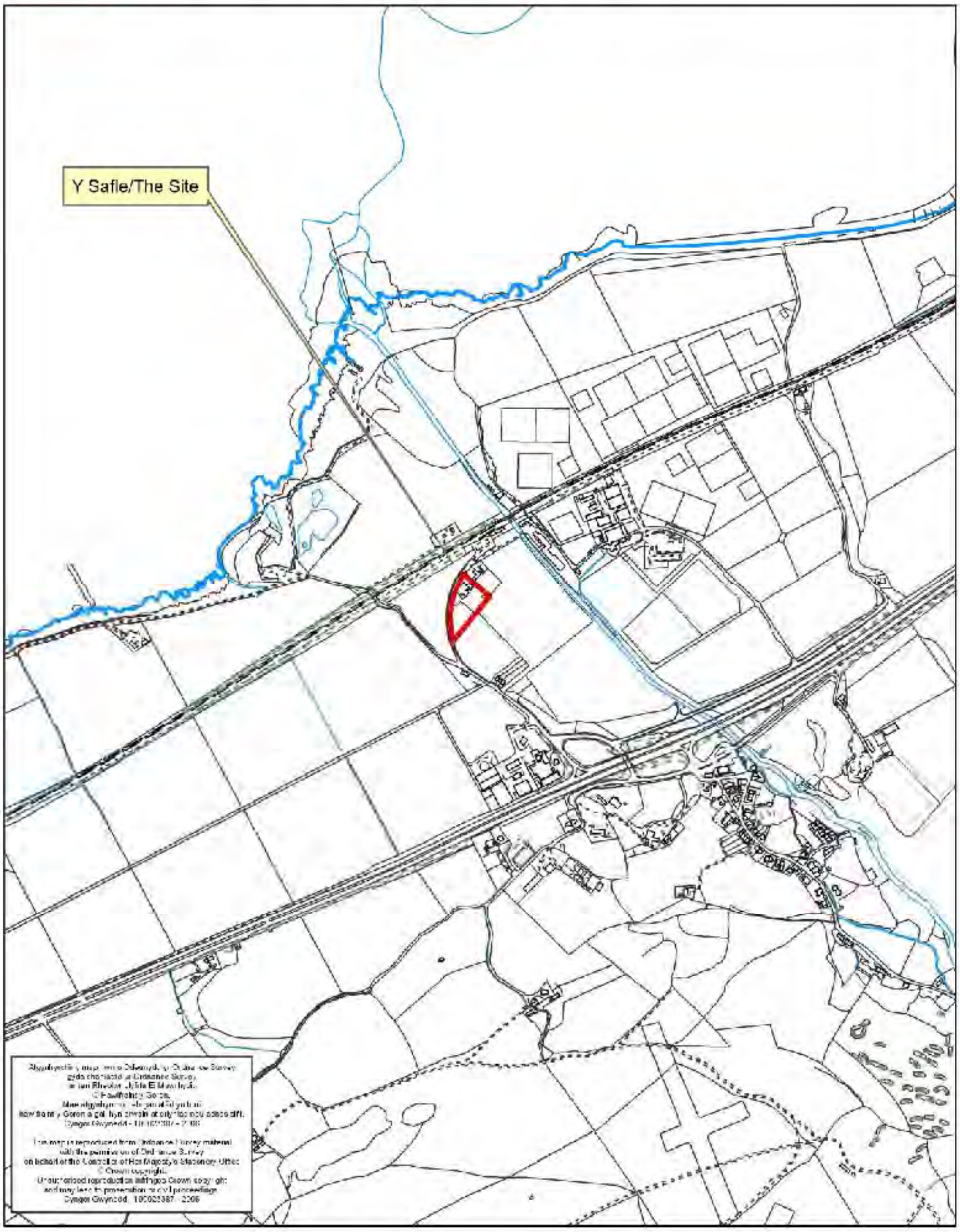
YSTAFELL GYFARFOD FRONDEG PWLLHELI MEETING ROOM

EITEM *ITEM*	**CAIS RHIF** *APPLICATION NUMBER*	**CYMUNED** *COMMUNITY*	**LLEOLIAD** *LOCATION*
1	C13/0005/10/LL	Abergwyngregyn	Aber Country Hotel, Abergwyngregyn
2	C13/0145/18/LL	Llanddeiniolen	Capel Dinorwig, Dinorwig,
3	C13/0173/16/LL	Llandygai	2,3,5-9,11,13,16-21,23,25,26,28,29,32-34, 36-38, Erw Faen, Tregarth, Bangor
4	C13/0202/25/LL	Pentir	Brewery Farm, Penrhos Road, Bangor
5	C13/0243/41/LL	Llanystumdwy	Parc Carafanau Wernol, Chwilog,
6	C13/0474/18/LL	Llanddeiniolen	Ty Elin, Penisarwaun, Caernarfon
7	C13/0501/41/LL	Llanystumdwy	Uned/Unit 3, Parc Amaeth, Llanystumdwy

Rhif: **1**

Rhif y Cais / Application Number : C13/0005/10/LL

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



Cais Rhif:	C13/0005/10/LL
Dyddiad Cofrestru:	01/05/2013
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Abergwyngregyn
Ward:	Arllechwedd
Bwriad:	CAIS AR GYFER DYMCHWEL RHAN O GEFN YR ADEILAD YNGHYD A CHODI ESTYNIAD SY'N DARPARU 6 FFLAT HUNAN-GYNHALIOL
Lleoliad:	ABER COUNTRY HOTEL, ABERGWYNGREGYN, LLANFAIRFECHAN, LL330LB

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer dymchwel rhan o gefn yr adeilad presennol a chodi estyniad fyddai'n darparu 6 fflat hunangynhaliol.

1.2 Mae safle'r cais yn cynnwys cyn-westy sydd eisoes wedi ei drosi i 7 fflat. 'Roedd caniatâd cynllunio o dan C01A/0011/10/LL ar gyfer trosi'r rhan o'r adeilad i 6 fflat hunangynhaliol, ond dim ond 4 fflat sydd wedi eu cwblhau ar hyn o bryd. Mae'r bwriad yma yn cynnwys dymchwel rhan o gefn yr adeilad sydd gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer eu trosi i 2 fflat o dan C01A/0011/10/LL.

1.3 Mae safle'r cais wedi ei leoli ymhell o unrhyw ffin ddatblygu, ac felly wedi ei leoli yng nghanol cefn gwlad agored. Mae tir amaethyddol yn ei amgylchynu gyda fferm yn union ddrws nesaf (ond y tu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd). Mae ffordd dosbarth 3 yn rhedeg union heibio'r safle ac mae rheilffordd 50m o flaen yr eiddo. Mae'r safle wedi ei leoli yn gyfan gwbl o fewn parth llifogydd C2.

1.4 Mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel rhan o gefn yr adeilad presennol sy'n mesur oddeutu 170m sgwâr ac sy'n unllawr ac adeiladu adeilad newydd sydd wedi ei gysylltu i'r adeilad gwreiddiol gyda thwr mynediad sy'n gwasanaethu'r estyniad yn unig (h.y. dim mynediad i'r prif adeilad cyn-westy). Byddai'r adeilad bwriadedig yn drillawr ac yn cynnwys twr mynediad oddeutu 3.9m wrth 4m. Byddai'r prif adeilad yn mesur oddeutu 15.5m o led ac 8.3m o hyd ar ei bwynt hiraf, 7m o uchder i'r bondo a 10.5m i'r crib. Bwriedir gosod 'decking' oddeutu 28m2 mewn dau ran ar y llawr daear, ynghyd a balconïau i bob fflat ar y llawr cyntaf a'r ail. Golyga'r bwriad ddarparu 2 fflat (un gydag un ystafell wely a'r llall gyda dwy ystafell wely) ar bob llawr sy'n rhoi cyfanswm o 6 fflat.

1.5 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys newidiadau i'r trefniant mynediad a pharcio presennol gan greu mynedfa newydd a man troi ar gyfer 3 llecyn parcio wrth ochr y safle, ynghyd a darparu 2 llecyn parcio yn union o flaen y safle.

1.6 Mae datganiad dylunio a mynediad, datganiad ieithyddol, asesiad cod ac asesiad canlyniad llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn ceisio cydymffurfio a gofynion polisïau a chyfarwyddiadau lleol a chenedlaethol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B15 - GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR O BWYSIGRWYDD RHYNGWLADOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i gyfanrwydd safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd rhyngwladol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli, mwyhau a diogelu nodweddion cydnabyddedig safleoedd o'r fath.

POLISI B16 - GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR O BWYSIGRWYDD CENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd cenedlaethol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, mwyhau a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

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 a chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

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

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

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

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

POLISI 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 CH9 - TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED
Gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwald 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 CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerddded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Canllaw Cynllunio Atodol – Tai Fforddiadwy.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

TAN 12 Dylunio
TAN 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
TAN 15 Datblygu a Pherygl o Lifogydd
TAN 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur.
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5) Tachwedd 2012

3. Hanes Cynllunio Perthnasol

3.1 C97A/0011/10/LL Newid defnydd rhan o'r gwesty i dri fflat CANIATÁU 05.02.1997

3.2 C99A/0378/10/LL Codi modurdy CANIATÁU 17.08.1999

3.3 C01A/0011/10/LL Trosi gweddill y tŷ tafarn yn 6 o fflatiau gan ddymchwel y caban gwyliau presennol CANIATÁU 07.02.2001

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb

Uned Drafnidiaeth: Gwrthod ar sail mynedfa a gosodiad parcio

Dwr Cymru: Dim ymateb

Bioamrywiaeth: Angen arolwg ystlumod. Yn ogystal mae effaith y bwriad ar y dynodiadau cyfagos wedi eu hasesu yn unol â gofynion Prawf Effeithiau Sylweddol Tebyg o dan Reoliad 61 Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'i diwygiwyd); ac ystyrir na fydd unrhyw effaith, ac felly nid yw'n ofynnol cynnal Asesiad Priodol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Gwrthwynebu.

Mae lleoliad y cais yn gyfan gwbl o fewn parth llifogydd C2 ac nid yw'r asesiad canlyniad llifogydd yn ddigonol.

Mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel rhan o adeilad ac nid oes arolwg ystlumod wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

Mae safle'r cais wedi ei leoli 800m i ffwrdd o Ardal Gwarchodaeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Traeth Lafan, ac Ardaloedd Cadwraeth Arbennig Bae Colwyn a'r Fenai. Ystyrir felly ei fod yn ofynnol cynnal a chyflwyno prawf o effeithiau sylweddol tebyg o dan Reoliad 61 Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'i diwygiwyd).

Ymddiriedolaeth Archeoleg Gwynedd:	Cynnig amod cadw record ffotograffig cyn cychwyn gwaith.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ar 30.05.2013 ac ni dderbyniwyd unrhyw lythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi C1 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn datgan mai 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.

5.2 Mae polisi CH9 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwlad os nad ydynt yn cydymffurfio a'r meini prawf penodol; ac mae meini prawf a osodir o fewn Nodyn Cyngor Technegol rhif 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy hefyd yn berthnasol. Nid yw'r cais yn cynnwys unrhyw brawf ar gyfer cyfiawnhau'r bwriad yng nghyd-destun polisi CH9 na NCT 6; ac felly ystyrir fod y bwriad yn gwbl groes i ofynion Polisi CH9 a'r NCT ac nad oes cyfiawnhad o gwbl ar gyfer codi 6 o unedau byw newydd yng nghefn gwlad agored.

5.3 Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi CH9 a C1 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ogystal a NCT 6.

Materion bioamrywiaeth

5.4 Mae'r bwriad wedi ei leoli oddeutu 800m i ffwrdd o Ardal Gwarchodaeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Traeth Lafan, ac Ardaloedd Cadwraeth Arbennig Bae Colwyn a'r Fenai.

5.5 Mae polisïau B15 a B16 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn gwarchod safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd rhyngwladol a chenedlaethol ac yn gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i gyfanrwydd safleoedd cadwraeth oni bai eu bod yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, rheoli a mwynhau nodweddion cydnabyddedig y safleoedd. Yn yr achos yma, er bod y safle wedi ei leoli yn agos i Ardal Gwarchodaeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb

Gwyddonol Arbennig Traeth Lafan, ac Ardaloedd Cadwraeth Arbennig Bae Colwyn a'r Fenai, mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cynnal Prawf o Effeithiau Sylweddol Tebygol o dan Reoliad 61 Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'i diwygiwyd). O ganlyniad mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan na ystyrir fod y bwriad yn debygol o achosi effaith ar y safleoedd dynodedig na'u nodweddion oherwydd natur y datblygiad a phellter y datblygiad o'r safleoedd dynodedig sy'n rhai morol. Nid oes angen cynnal Asesiad Priodol felly, ac ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau B15 a B16 uchod.

5.6 Mae polisi B20 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn gwarchod rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol. Yn yr achos yma mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel adeiladau allanol sydd gyda thoeau llechi, ynghyd a thorri i mewn i do presennol y cyn westy. Mewn achosion o'r fath mae gofyn cyflwyno arolwg ystlumod ac nid oes arolwg o'r fath wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais felly, ni ystyrir y gellir asesu'r bwriad yng nghyd-destun y polisi uchod. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion y polisi uchod ynghyd a gofynion Nodyn Cyngor Technegol rhif 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur.

Materion llifogydd

5.7 Mae polisi B29 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio i ffwrdd o barth C tuag at dir addas ym mharth A.

5.8 Yn yr achos yma, mae'r safle wedi ei leoli yn gyfan gwbl o fewn parth C2, ac er bod y cais yn cynnwys Asesiad Canlyniad Llifogydd, ni ystyrir fod yr asesiad yn ddigonol ar gyfer bodloni gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru er mwyn sicrhau fod y safle yn gallu dygymod a rheoli llifogydd ac nad yw'r datblygiad yn debygol o achosi llifogydd mewn ardaloedd eraill.

5.9 Nid yw'r cais fel y cyflwynwyd yn cydymffurfio a gofynion polisi B29 uchod na Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd yn nhermau defnydd addas nac angenrheidiol o fewn parth C2. Ni ystyrir fod yr Asesiad Canlyniad Llifogydd sydd wedi ei gyflwyno yn ddigonol ar gyfer goresgyn gofynion y polisi na'r Nodyn Cyngor Technegol na gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru. Ystyrir felly fod y bwriad yn gwbl groes i ofynion y polisi a'r NCT uchod.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.10 Mae polisïau B22 a B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud gyda asesu dyluniad y bwriad a'i effaith ar fwynderau'r ardal ac unrhyw eiddo cyfagos, ac mae polisi B25 yn ymwneud gyda asesu'r deunyddiau bwriedig.

5.11 Mae'r bwriad wedi ei ddylunio fel estyniad cefn i'r cyn-westy ac mae'r twr mynediad trillawr yn ymddangos ynghlwm i'r prif adeilad, er hyn, buasai'r datblygiad sy'n destun i'r cais yma yn gweithredu ar ei ben ei hun - nid oes modd cael mynediad o'r prif adeilad yn uniongyrchol i'r datblygiad newydd o gwbl heb orfod gadael trwy un o ddrysau'r prif adeilad a chael mynediad i'r' datblygiad newydd trwy'r twr mynediad. Mae'r twr yma felly yn ymddangos fel linc weledol rhwng y prif adeilad a'r datblygiad newydd. Mae'r datblygiad yn sylweddol o ran maint, er bod uchder y crib wedi ei ostwng o dan uchder crib y prif adeilad presennol. Mae rhai o nodweddion dyluniadol y prif adeilad yn cael eu hadlewyrchu yn y bwriad yma, er enghraifft gosod ffenestri cromen a simnai yn y to. Er hyn, ystyrir nad yw'r bwriad yn adlewyrchu cymeriad y safle na'r adeilad o ran cynllun, swmp a pherthynas yr

'estyniad' gyda'r adeilad gwreiddiol. Mae'r bwriad yn ymddangos fel braich neu aden ychwanegol wedi ei leoli tu cefn i'r prif adeilad ac mae'n ymestyn allan i'r ochr ac i'w weld o edrychiad blaen y safle ac mae'n ymddangos fel adeilad ar ei ben ei hun wedi ei leoli yn union tu ôl i'r adeilad presennol. Nid yw'r dyluniad yn cynnwys unrhyw ymdrech i asio'r bwriad gyda'r adeilad presennol o ran lleoliad na dyluniad. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B22 a B23 a'i fod yn gyfystyr a gor-ddatblygiad.

5.12 Mae bwriad defnyddio llechi ar y to ynghyd a chytuno gweddill o'r deunyddiau allanol. Ystyrir fod posib cytuno ar ddeunyddiau addas ar gyfer y datblygiad petai'r bwriad yn cydymffurfio a pholisïau eraill y Cynllun Datblygu Unedol, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B25.

5.13 Mae polisi B27 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig. Yn yr achos yma mae'r ffurflenni cais yn cyfeirio ar blannu gwrychoedd, er nad yw'r gwrychoedd yma yn cael eu nodi ar unrhyw gynllun. Mae'r bwriad yn cynnwys adeilad sylweddol gyda llecynnau parcio a mannau caled ac ni ystyrir ei fod yn cynnwys tirlunio meddal digonol ar gyfer cyferbynnu a chydbwyso'r deunyddiau caled o fewn ardal sydd yn gefn gwlad agored. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B27.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.14 Mae polisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd ac yn datgan y 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.

5.15 Mae polisi CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud gyda asesu cyfleusterau parcio ceir preifat ac mae'n datgan y dylai gwrthod cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol, neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor. Dyler hefyd rhoi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o'r safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

5.16 Ystyrir fod y fynedfa a'r gosodiad parcio bwriedig yn cael gormod o effaith ar flaen y safle, mae'r bwriad yn cynnwys creu mynedfa a lle troi a darparaieth parcio ar gyfer 3 cerbyd, ac yna 2 lecyn ychwanegol yn syth o'r briffordd ar y blaen sy'n golygu fod potensial i gerbydau fagio yn syth i'r briffordd sydd ar dro. Ystyrir fod y gosodiad yma yn creu cymhlethdod sy'n debygol o gael effaith andwyol ar ddiogelwch defnyddwyr y ffordd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau CH33 a CH36 uchod.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r bwriad yn ymwnued gyda darparu 6 fflat newydd hunangynhaliol o fewn adeilad newydd yng nghefn gwlad agored ble nad oes cyfiawnhad ar ei gyfer. Mae'r adeilad cyn-westy presennol eisoes wedi ei drosi i 4 fflat, ac mae'r caniatâd cynllunio hwnnw yn cynnwys trosi'r adeiladau a fwriedir eu dymchwel fel rhan o'r cais hwn i 2 fflat ychwanegol. Mae'r cais yn cyfeirio at y bwriad fel estyniad i'r adeilad gwreiddiol, ond nid yw hyn yn goresgyn y ffaith fod y bwriad yn golygu codi unedau byw o'r newydd tu allan i unrhyw ffin ddatblygu, ac nad oes unrhyw wybodaeth

wedi ei gyflwyno er mwyn ceisio cydymffurfio a gofynion polisi CH9 o’r Cynllun Datblygu Unedol na NCT 6.

6.2 Nid oes arolwg ystlumod wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais, ac mae’r bwriad yn cynnwys dymchwel adeiladau allanol ynghyd ac adeiladu i mewn i ran o do’r adeilad presennol. Mae safle’r cais wedi ei leoli yn gyfangwbl o fewn parth llifogydd C2, ac nid oes cyfiawnhad ar gyfer lleoli unedau byw ar y safle. Yn ogystal, nid yw’r Asesiad Canlyniad Llifogydd sydd wedi ei gyflwyno yn ddigonol. Ystyrir hefyd nad yw dyluniad y bwriad yn cydweddu â’r safle a'i fod yn gyfystyr a gorddatblygiad o’r safle yma yng nghefn gwlad ac nad yw’r cais yn cynnig cynllun tirlunio digonol nac addas.

6.3 Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisïau C1, CH9, B20, B22, B23, B27 a B29 o’r Cynllun Datblygu Unedol ynghyd a gofynion Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur; Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy; Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio; Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd, a'i fod yn gyfystyr a chodi adeilad newydd sylweddol ar gyfer darparu tai newydd ar safle sydd wedi ei leoli yn ei gyfanrwydd o fewn parth llifogydd C2 ac yng nghefn gwlad agored.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod

7.2 Mae’r bwriad yn golygu adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad a hynny heb unrhyw gyfiawnhad a heb gydymffurfio a gofynion polisi CH9 o’r Cynllun Datblygu Unedol na gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ar gyfer codi unedau byw o fewn cefn gwlad agored. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisïau C1 a CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

7.3 Mae lleoliad, dyluniad, swmp a maint yr estyniad bwriadedig yn anaddas i’r safle cefn gwlad agored yma ac fe’i ystyrir yn gyfystyr a gorddatblygiad o’r safle, yn ogystal nid oes cynllun tirlunio digonol wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisïau B22, B23, B27 o’r Cynllun Datblygu Unedol a Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio.

7.4 Mae’r cais yn cynnwys dymchwel adeiladau ac estyniadau allanol gyda thoeau llechi ynghyd a thorri i mewn i do llechi’r adeilad presennol ac nid oes arolwg ystlymod wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisi B20 o’r Cynllun Datblygu Unedol a Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur sy’n ymwneud a diogelu rhywogaethau a’u cynefinoedd sy’n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol.

7.5 Mae’r bwriad o godi unedau preswyl yn ddiffiniedig fel datblygiad sy’n agored iawn i niwed, ac mae’r safle wedi ei leoli o fewn parth C2 (ardaloedd o’r gorlifdir heb seilwaith amddiffyn rhag llifogydd sylweddol) ac nid yw’r Asesiad Canlyniad Llifogydd a gyflwynwyd fel rhan o’r cais yn ddigonol. Mae’r bwriad felly yn groes i ofynion polisi B29 o’r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd sy’n datgan fod cynigion am ddatblygiad sy’n agored iawn i niwed ar safle sy’n rhan o ardal wedi’i chategoreiddio fel ardal parth C2 (ardaloedd o’r gorlifdir heb seilwaith amddiffyn rhag llifogydd sylweddol) yn cael eu gwrthod oni bai fod cyfiawnhad ar gyfer ei leoliad a bod

canlyniadau posib unrhyw lifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad yn dderbyniol.

7.6 Mae’r gosodiad parcio a’r fynedfa bwriadedig o’r briffordd yn gymhleth ac yn debygol o gael effaith andwyol ar ddiogelwch defnyddwyr y ffordd. Mae’r bwriad felly yn groes i ofynion polisiau CH33 a CH36 o’r Cynllun Datblygu Unedol sy’n ymwneud a sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd o ran darparu mynedfa diogel a darparu llecynnau parcio addas.

1

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Rhif y Cais / Application Number : C13/0005/10/LL

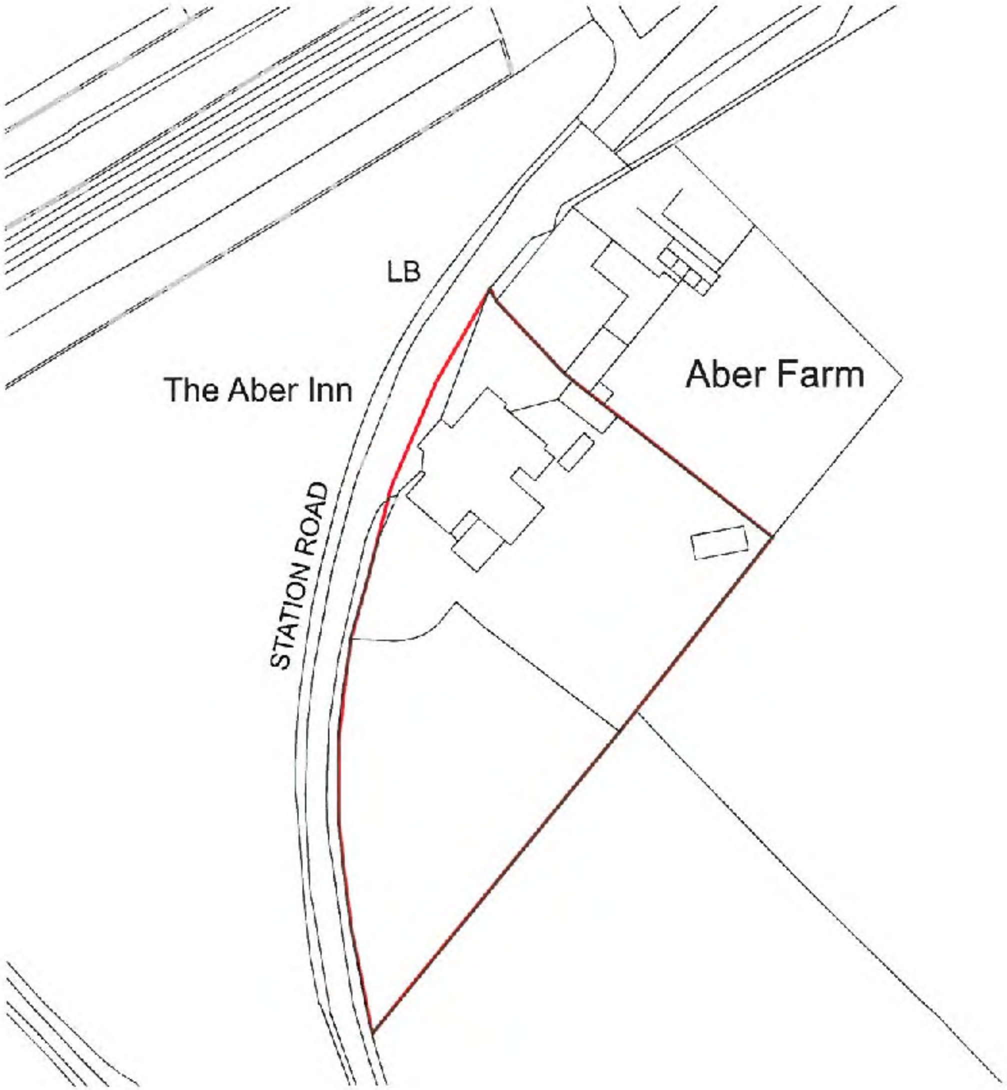
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

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

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

This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with WM Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.

This drawing is to be read in conjunction with the printed specification provided by WM Design & Architecture Ltd. Pier house, St.Georges road, Menai Bridge, Anglesey

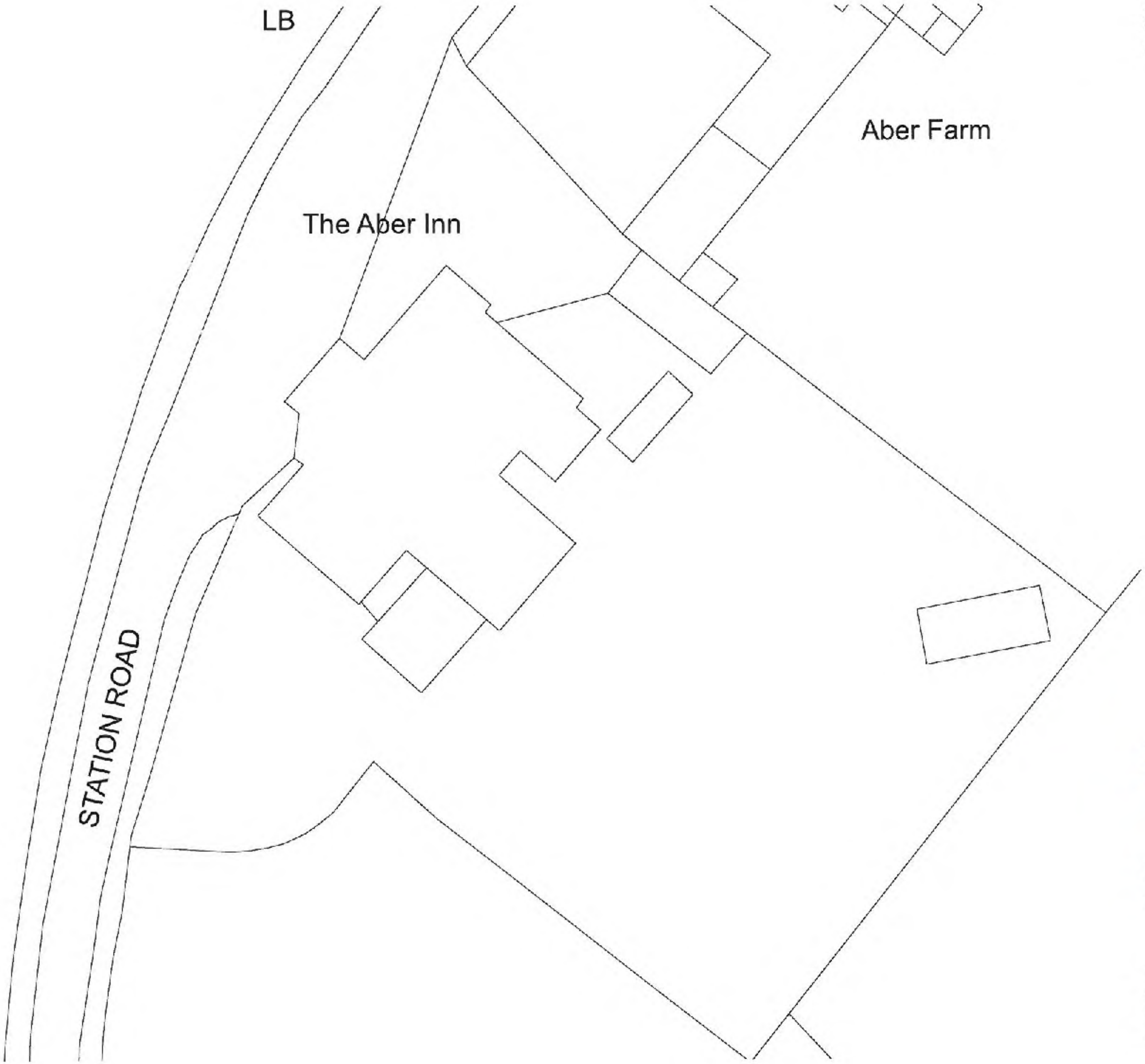


Rev	Date	Details	Initial

DESIGN
AND
ARCHITECTURE

+44 (0) 1248 717230
+44 (0) 1248 714930
e office@wmdesign.co.uk
w wmdesign.co.uk

Project Title	Proposed New Extension
Location	Former Aber Hotel, Station Road, Aber
Client	Mr James Brown
Drawing Title	Site Location
Scale	1:1250
Paper Size	A4
Date	Thursday, January 3, 2013
Issue Type	Planning
Drawn By	PJ
Drawing Details	**Job No.** SH1239 · **Drawing No** AL(0)SITE · **Revisions** –



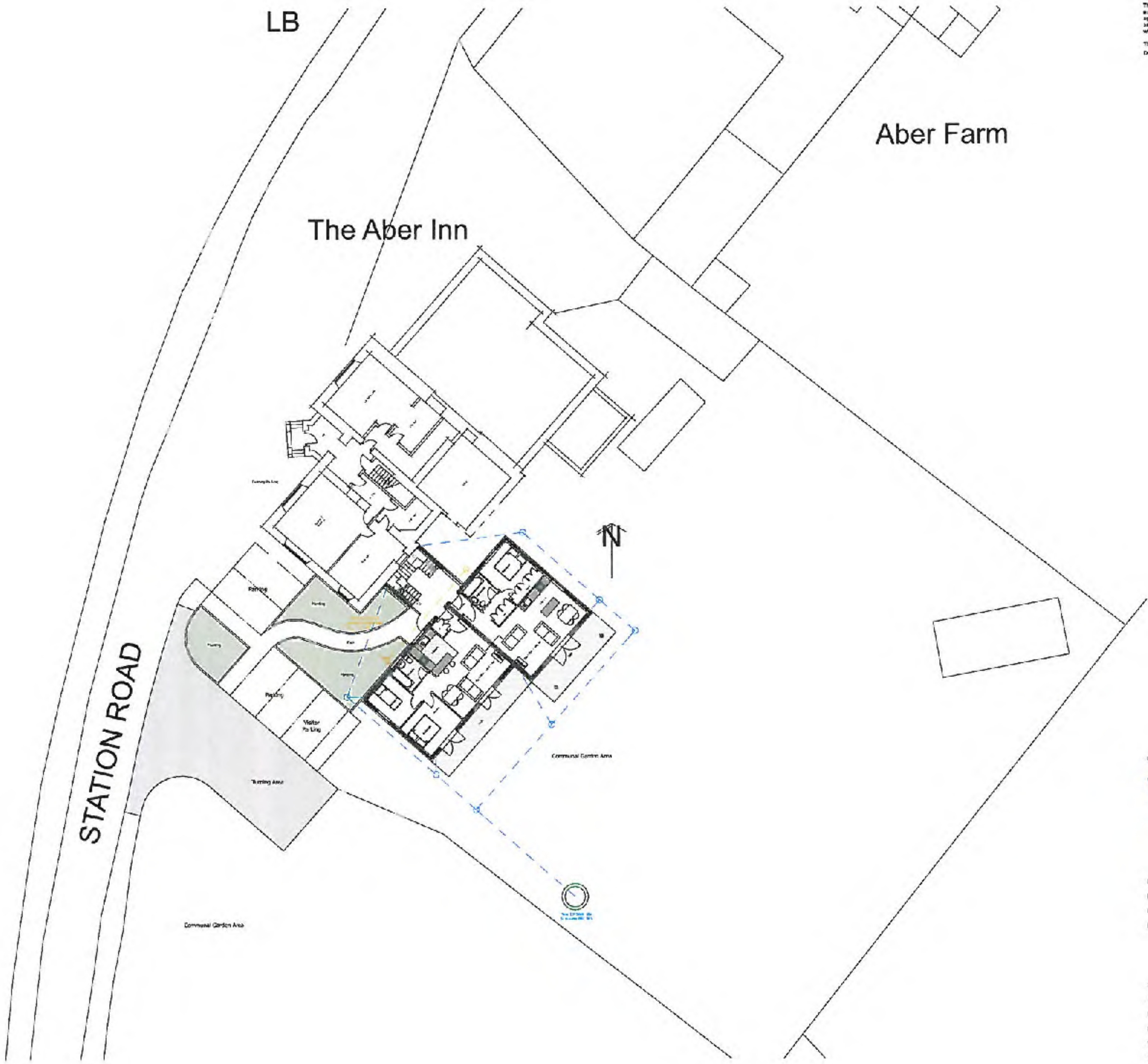
This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with WM Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1968 and cannot be reproduced without permission.

This drawing is to be read in conjunction with the printed specification provided by WM Design & Architecture Ltd, Pier house, St Georges road, Menai Bridge, Anglesey.

Rev	Date	Details	Initial

DESIGN
AND
ARCHITECTURE

Project Title	Proposed New Extension
Location	Former Aber Hotel, Station Road, Aber
Client	Mr James Brown
Drawing Title	Existing Site Layout
Scale	1:200
Paper Size	A2
Date	Tuesday, April 30, 2013
Issue Type	Planning
Drawn By	PJ
Drawing Details	Job No. SH1239 / Drawing No AL(0)000 / Revisions



This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with WM Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1968 and cannot be reproduced without permission.

This drawing is to be read in conjunction with the printed specification provided by WM Design & Architecture Ltd, Pen house, St.Georges road, Menai Bridge, Anglesey

Rev	Date	Details	Initial

DESIGN
ARCHITECTURE

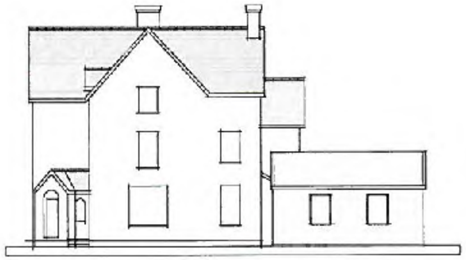
+44 (0) 1248 717730
+44 (0) 1248 714330

Project Title	Proposed New Extension
Location	Former Aber Hotel, Station Road, Aber
Client	Mr James Brown
Drawing Title	Site Layout
Scale	1:200
Paper Size	A2
Date	Thursday, January 3, 2013
Issue Type	Planning
Drawn By	PJ
Drawing Details	Job No. SH1239 · Drawing No AL(0)00 · Revisions

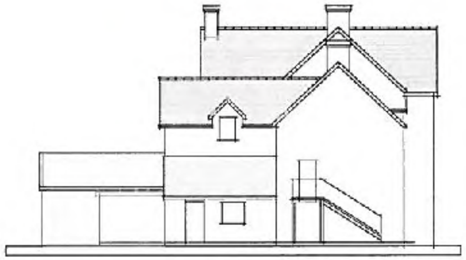
This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with WM Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.

The drawings to be read in conjunction with the printed specification provided by WM Design & Architecture Ltd, Pier house, St.Georges Road, Menai Bridge, Anglesey

Front Elevation



Side Elevation

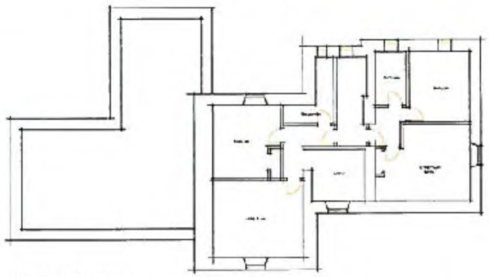


Side Elevation

Rear Elevation

Ground Floor Layout

First Floor Layout



Second Floor Layout

Rev	Date	Details	Initial

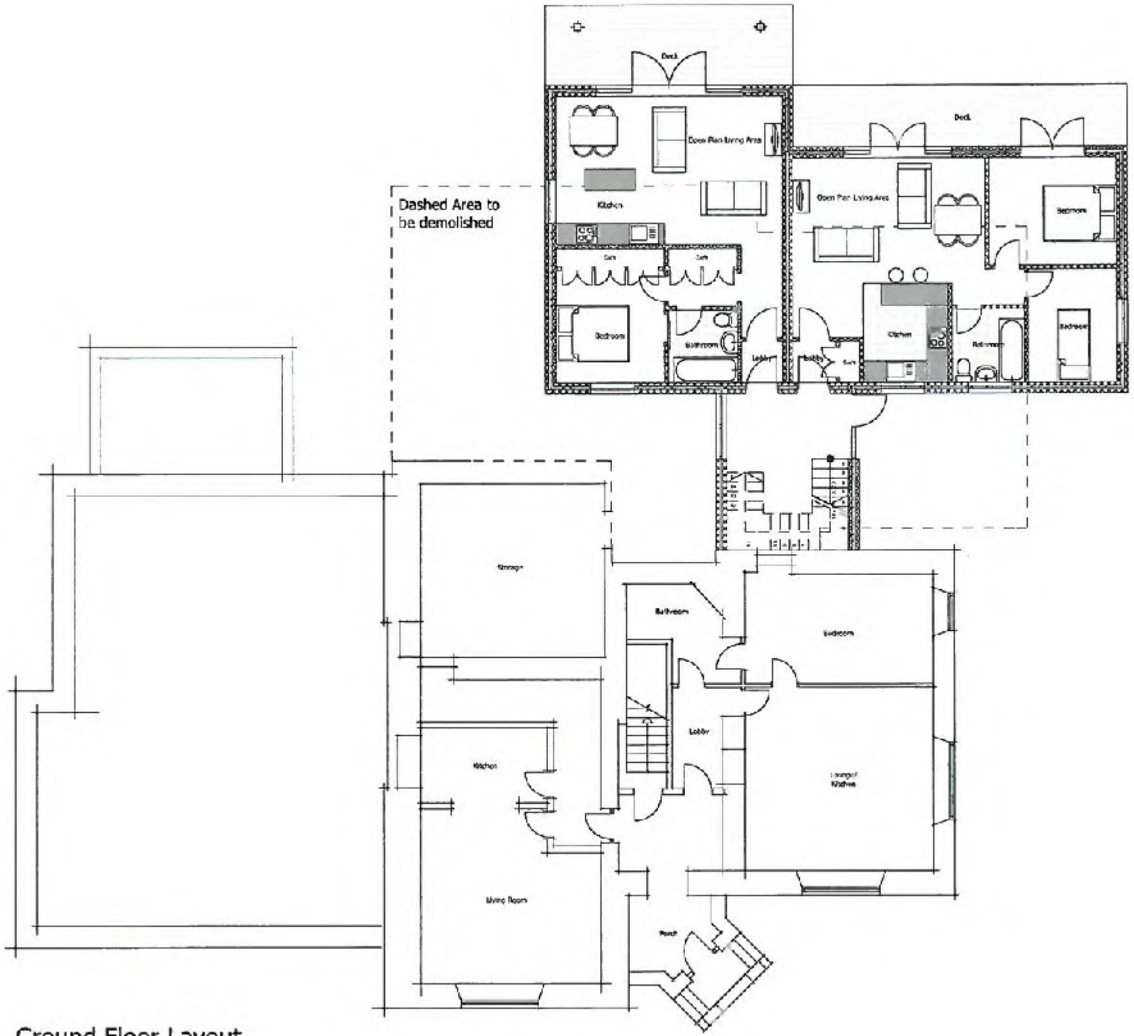
DESIGN AND ARCHITECTURE

+44 (0) 1248 717220
+44 (0) 1248 714980
e office@wmdesign.co.uk
w wmdesign.co.uk

Project Title	Proposed New Extension
Location	Former Alaw Hotel, Station Road, Alaw
Client	Mr James Brown
Drawing Title	Existing Plans and Elevations
Scale	1:200
Paper Size	A2
Date	Friday, October 12, 2012
Issue Type	Preliminary
Drawn By	PJ
Drawing Details	Job No. SM1230 — Drawing No AL(0)01 — Revisions

This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with WM Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.

This drawing is to be read in conjunction with the printed specification provided by WM Design & Architecture Ltd, Pier house, St Georges road, Menai Bridge, Anglesey



Ground Floor Layout

Rev	Date	Details	Initial

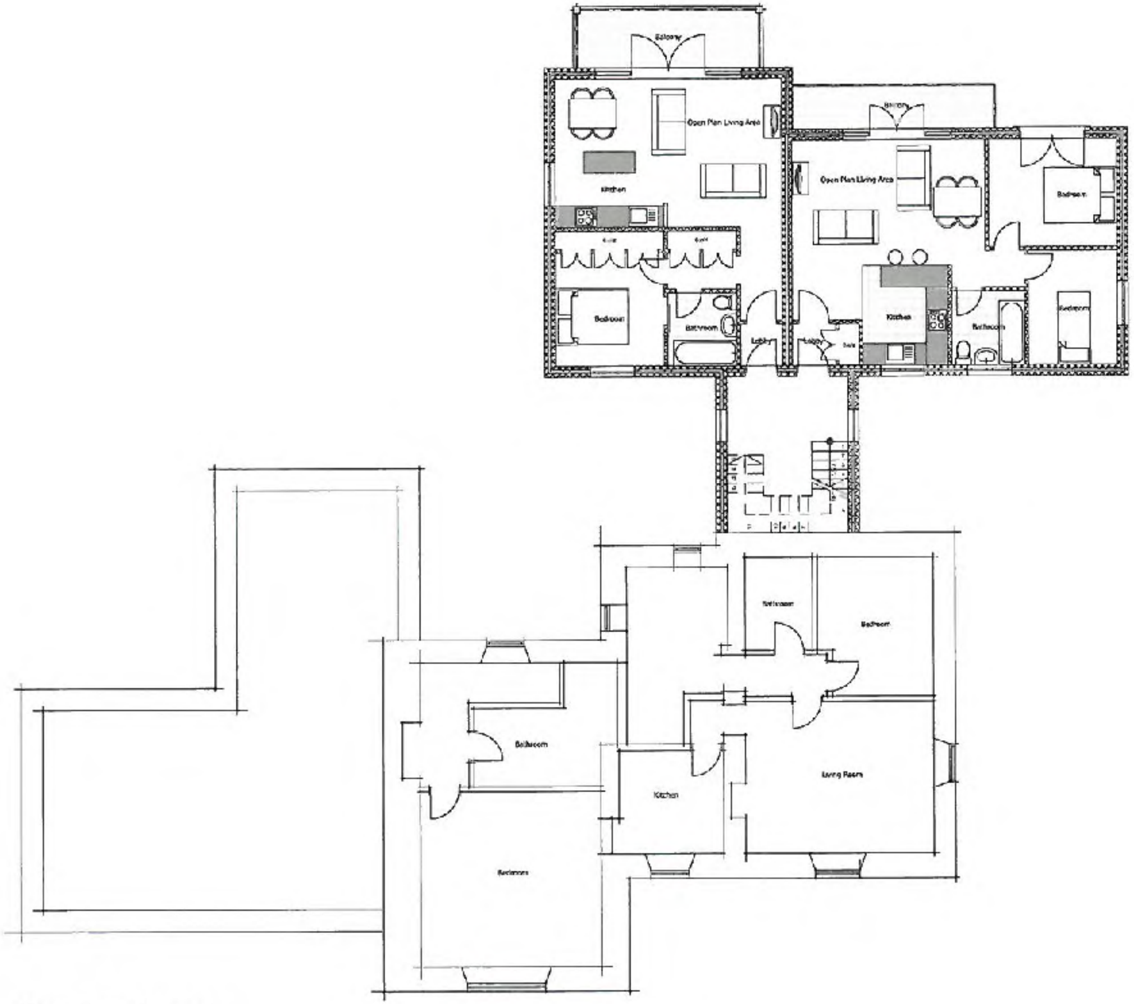
DESIGN
AND
ARCHITECTURE

Project Title	Proposed New Extension
Location	Former Afon Hotel, Station Road, Aber
Client	Mr James Brown
Drawing Title	Proposed GF Layout

Scale	1:100		
Paper Size	A2		
Date	Friday, October 12, 2012		
Issue Type	Preliminary		
Drawn By	PJ		
Drawing Details	Job No. SH1219	Drawing No A1(0)02	Revisions

This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with WM Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1968 and cannot be reproduced without permission.

This drawing is to be read in conjunction with the printed specification provided by WM Design & Architecture Ltd, Plas house, Stryd-y-Prior, Menai Bridge, Anglesey



First Floor Layout

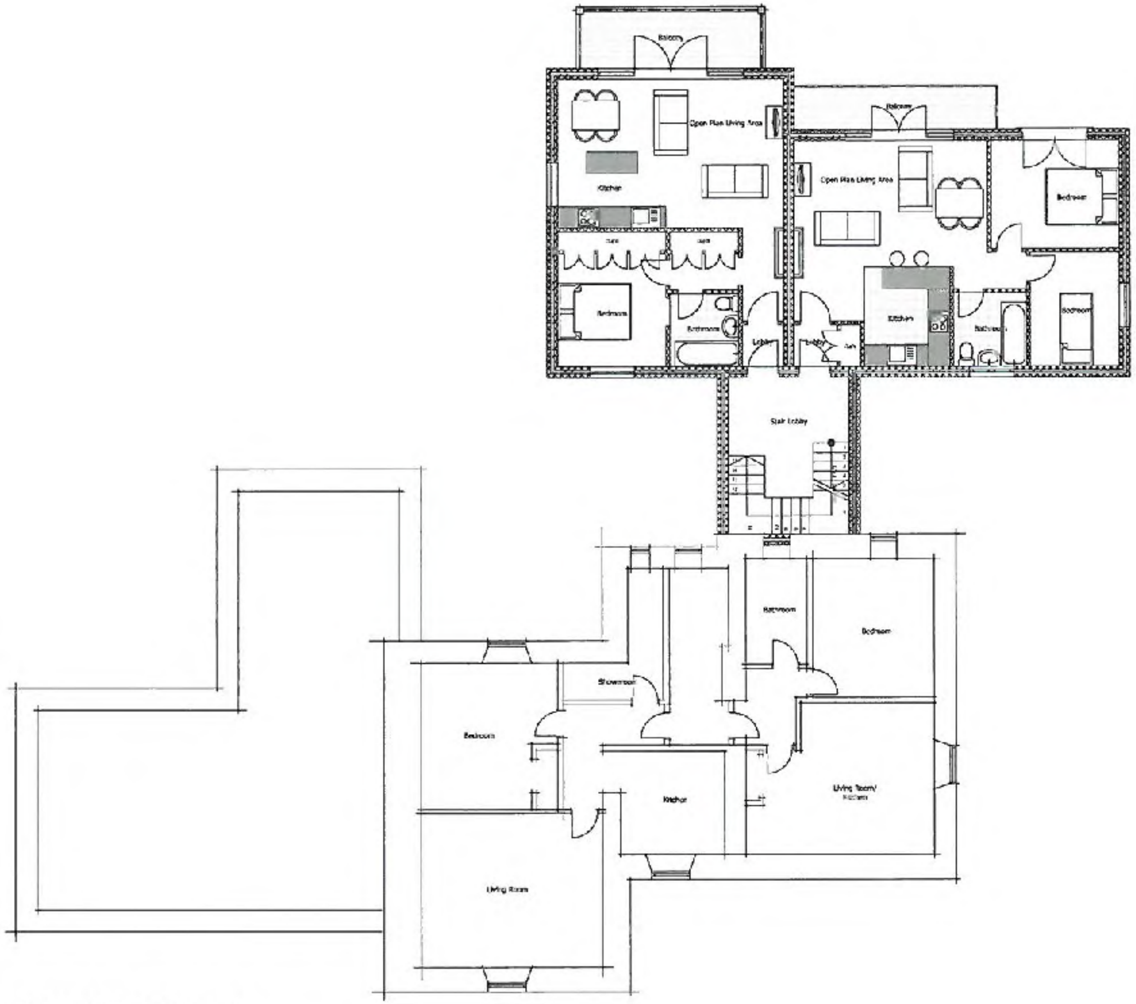
Rev	Date	Details	Initial

DESIGN AND ARCHITECTURE

Project Title	Proposed New Extension
Location	Former Aber Hotel, Station Road, Aber
Client	Mr James Brown
Drawing Title	Proposed FF Layout
Scale	1:100
Paper Size	A2
Date	Friday, October 12, 2012
Issue Type	Preliminary
Drawn By	PJ
Drawing Details	Job No. SH1289 / Drawing No AL(3)03 / Revisions

This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with WM Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.

This drawing is to be read in conjunction with the printed specification supplied by WM Design & Architecture Ltd. [illegible] St.Georges road, Menai Bridge, Anglesey



Second Floor Layout

Rev	Date	Details	Initial

DESIGN AND ARCHITECTURE

+44 (0) 1248 717130
+44 (0) 1248 714530
e office@wmdesign.co.uk
w wmdesign.co.uk

Project Title	Proposed New Extension
Location	Former Aber Hotel, Station Road, Aber
Client	Mr James Brown
Drawing Title	Proposed SF Layout
Scale	1:100
Paper Size	A2
Date	Friday, October 12, 2012
Issue Type	Preliminary
Drawn By	PJ
Drawing Details	Job No. SH1239 / Drawing No AL(0)04 / Revisions

—

Rear Elevation

Side Elevation

Side Elevation

Front Elevation

Materials & Finishes

Roof-	Natural Slate
Walls-	White painted smooth render
Windows-	White uPVC
Doors-	White uPVC or painted timber
Roof Lights-	Velux
Gutter-	Black uPVC Gutters and downpipes
Facias-	Painted timber (color to be agreed)
Balcony-	Timber posts with stainless steel balastrade/glass

Rev	Date	Details	Initial
A	2.1.13	Finishes and materials added inline with Planning Officers comments	PJ

DESIGN AND ARCHITECTURE

Project Title	Proposed New Extension
Location	Former Aber Hotel, Station Road, Aber
Client	Mr James Brown
Drawing Title	Proposed Elevations

Scale	1:100		
Paper Size	A1		
Date	1/2/13		
Issue Type	Planning		
Drawn By	PJ		
Drawing Details	Job No SH1229	Drawing No AL/0.15	Revisions A

This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with WM Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1968 and cannot be reproduced without permission.

This drawing is to be read in conjunction with the printed specification provided by WM Design & Architecture Ltd. Pier house, St.Georges road, Menai Bridge, Anglesey

Front Elevation/Part Section

Side Elevation (Extension)

Rev	Date	Details	Initial

DESIGN AND ARCHITECTURE

+44 (0) 1248 717230
+44 (0) 1248 716100
e office@wmdesign.co.uk
w wmdesign.co.uk

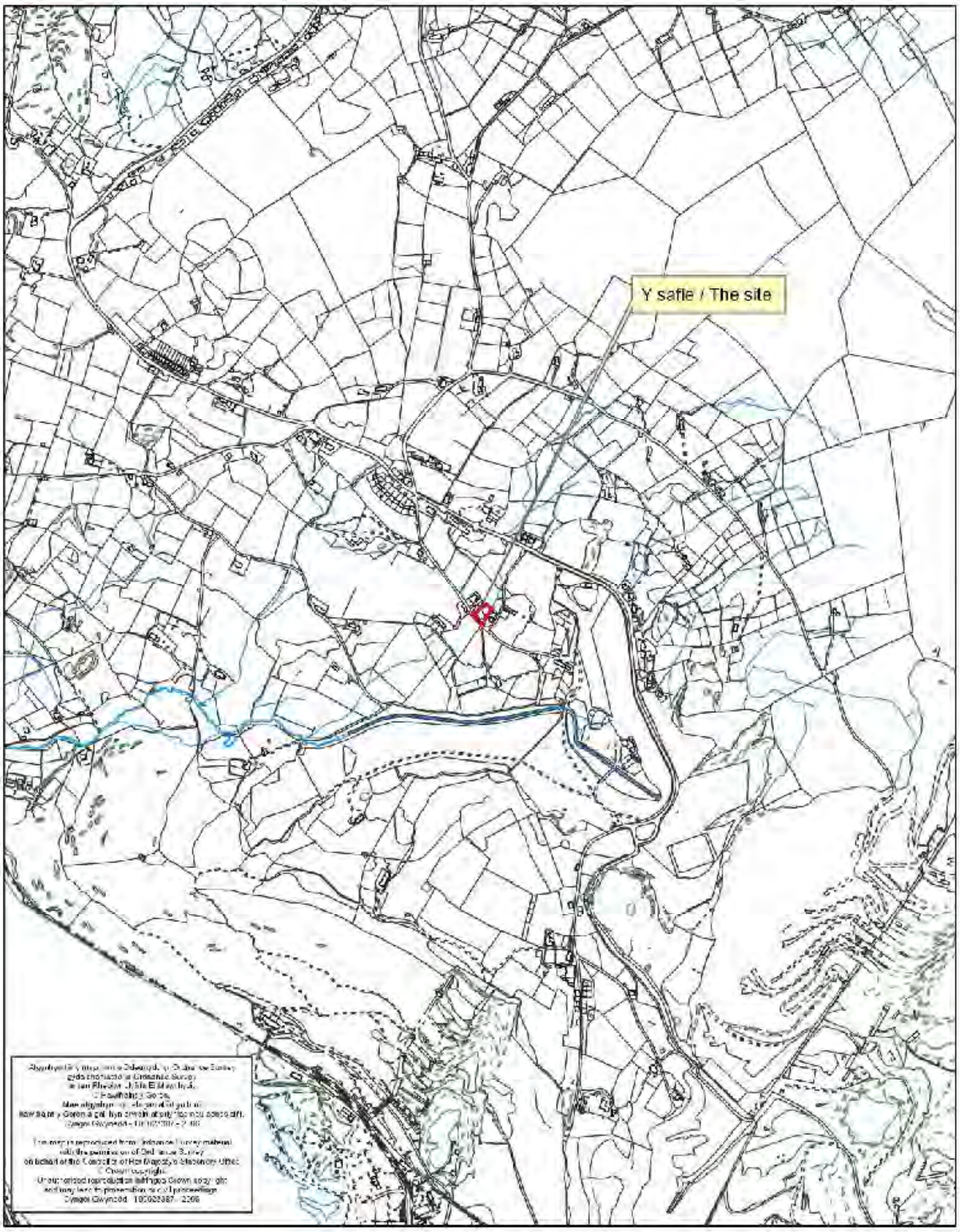
Project Title	Proposed New Extension
Location	Former Aber Hotel, Station Road, Aber
Client	Mr James Brown
Drawing Title	Elevations/Sections

Scale	1:100		
Paper Size	A2		
Date	Wednesday, May 1, 2013		
Issue Type	Planning		
Drawn By	PJ		
Drawing Details	Job No. SH1255	Drawing No AL(0)07	Revisions

Rhif: **2**

Rhif y Cais / Application Number : C13/0145/18/LL

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



Cais Rhif:	C13/0145/18/LL
Dyddiad Cofrestru:	19/02/2013
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Llanddeiniolen
Ward:	Deiniolen
Bwriad:	CAIS AR GYFER TROSI CYN GAPEL I LETY GWYLIAU 7 YSTAFELL
Lleoliad:	CAPEL DINORWIG, DINORIWG, CAERNARFON, GWYNEDD, LL553ER

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais ar gyfer trosi cyn gapel i lety gwyliau 7 ystafell.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn anheddiad gwasgaredig a phentref gwledig Dinorwig gyda'r adeilad yn cael ei nodi fel rhan benodol o'r pentref gwledig. Mae tai eraill yn amgylchynu'r safle bob ochr. Mae'r adeilad presennol yn cyn-gapel nad oes ganddo unrhyw ddefnydd ar hyn o bryd. Mae'r adeilad yn sylweddol ac yn mesur 12.3m wrth 17m ac 8m o uchder i'r bondo ac 10.5m o uchder i'r crib. Mae Tŷ Capel cysylltiol i'r capel sydd o fewn yr un berchnogaeth. Mae'r adeilad presennol yn nodweddiadol o gapel gyda tho llechi a chladin llechi ar yr edrychiad de gorllewinol. Mae ffenestri ar ddau lefel ar ochrau'r adeilad ac yn creu cymesuredd. Mae'r talcen de dwyreiniol yn cynnwys tair ffenestr siâp bwa ynghyd a drws gyda bwa ond hefyd porth gweddol fodern o'i flaen. Mae'r cynllun llawr hefyd yn nodweddiadol o gapel ac yn cynnwys llawr agored ynghyd a galeri uwchben. Mae cwrtil eithaf sylweddol i'r adeilad sydd wedi ei leoli wrth ochr a thu ôl i'r adeilad. Mae mynedfa gerbydol bresennol i'r safle gyda phileri traddodiadol.

1.3 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda throsi'r adeilad presennol i lety 8 ystafell wely. Mae bwriad cadw'r fynedfa bresennol fel y mae, ynghyd a darparu llecynnau parcio a throi ar gyfer 5 cerbyd o fewn y cwrtil. Mae bwriad codi lefel llawr gwaelod o fewn yr adeilad ynghyd a chreu llawr cyntaf yn lle'r galeri presennol. Mae bwriad gadael yr ardal o fewn y brif fynedfa i'r adeilad (ble mae'r ffenestri mawr siâp bwa) fel cyntedd ar ffurf atriwm, gyda grisiau i fyny i'r llawr cyntaf. Mae bwriad gosod paredau ar y llawr gwaelod er mwyn creu gofod coginio, bwyta a lolfa agored, ynghyd ac 1 ystafell wely ar gyfer defnydd anabl. Mae bwriad rhannu'r gofod llawr cyntaf i greu 6 ystafell wely ynghyd ac ystafell 'jacuzzi'. Mae'r holl ystafelloedd gwely yn cynnwys ystafelloedd ymolchi cysylltiol.

1.4 Mae bwriad cadw'r holl agoriadau allanol heblaw am un set o ffenestri llawr gwaelod a llawr cyntaf ar yr edrychiad gogledd dwyreiniol sy'n wynebu'r cwrtil ble mae bwriad ehangu'r agoriadau i greu drysau llawr gwaelod a llawr cyntaf a gosod grisiau o'r cwrtil i'r llawr cyntaf. Mae bwriad darparu storfa biniau yn yr ardal o dan y grisiau yma hefyd. Mae bwriad cadw'r to llechi ynghyd a gosod ffenestri newydd yn y to a phaneli PV newydd ar yr edrychiad de gorllewinol. Mae bwriad cadw'r cladin llechi ar yr edrychiad de gorllewinol ynghyd a'r gorffeniad carreg a rendr. Mae bwriad gosod ffenestri alwminiwm yn lle'r ffenestri presennol.

1.5 Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol, 'roedd y bwriad yn cynnwys darparu tanc septig newydd i ddelio gyda charthffosiaeth, ond erbyn hyn mae'r bwriad i gysylltu i'r brif garthffos yn lle. Mae'r cais hefyd yn cynnwys datganiad dylunio a mynediad ynghyd ac arolwg ystlumod.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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.

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.

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.

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 mwynderau'r ardal leol.

B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO - Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol. Mae'r rhain yn ymwneud ag addasrwydd yr adeilad ar gyfer y defnydd arfaethedig, ystyriaethau gweledol a bod y dyluniad yn parchu'r adeilad gwreiddiol a'r ardal o'i gwmpas. Dylai adeiladau yng nghefn gwlad fod yn rhai parhaol a strwythurol gadarn. Dylid gallu eu haddasu heb waith ailadeiladu sylweddol. Ni ddylent ychwaith wasgaru gweithgareddau ar raddfa a fyddai'n niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi.

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.

CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, i ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio bresennol, caniateir cynigion os bydd

y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

D15 - LLETY GWYLIAU HUNANWASANAETH - Cymeradwyo cynigion i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, neu i addasu adeiladau presennol neu i estyn sefydliadau presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad, colli stoc o dai parhaol; ardaloedd preswyl a chrynhoad o'r math yma o lety gwyliau.

Canllaw Cynllunio Atodol – Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig – Tachwedd 2009.

Canllaw Cynllunio Atodol – Llety Gwyliau - Gorffennaf 2011.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

NCT 12 Dylunio
Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 5 (2012)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb ymateb
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad. Cynnig amod i sicrhau fod y ddarpariaeth parcio yn cael ei gyflawni.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Mae cadarnhad wedi ei dderbyn fod materion draenio bellach yn addas a bod y datblygiad yn bwriadu cysylltu â'r brif garthffos.
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad o gysylltu i'r brif garthffos sydd yn yr achos yma yn golygu tanc septig cyhoeddus presennol sy'n cael ei gynnal gan Dwr Cymru.
Bioamrywiaeth:	Cynnig amodau i sicrhau diogelu ystlumod gan gynnwys sicrhau fod gwaith tynnu llechi yn cymryd lle yn ystod misoedd Medi/Hydref neu Ebrill/Mai i osgoi difrod clwydfan ystlumod, ynghyd a sicrhau defnyddio cemegolion trin coed sy'n 'ystlum-gyfeillgar', a bod lle digonol tu ôl i'r llechi ar gyfer clwydfan ystlumod.
Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd:	Mae'r ymddiriedolaeth o'r farn nad yw'r bwriad yn sympathetig i'r adeilad gwreiddiol. Cynnig amod i sicrhau record ffotograffig o'r adeilad.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Gofyn am ragor o fanylion os yw'n defnyddio systemau carthffosiaeth breifat. Cadarnhad eu bod yn bwriadu defnyddio systemau cyhoeddus bellach.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 13.05.2013 a derbyniwyd 10 gohebiaeth yn gwrthwynebu ynghyd a deiseb a nodiadau cyfarfodydd sydd wedi eu cynnal gan wrthwynebwyr ar sail y pwyntiau isod:

Materion ffordd

- Mae'r ffordd yn gul gyda throadau na ellir gweld heibio, ac mae'r fynedfa ar ben y ffordd yn beryglus a chymhleth.
- Mae'r ffordd yn cael ei ddefnyddio gan gerbydau, cerddwyr, a beicwyr ond nid oes palmant i'w gael.
- Nid yw'r ffordd yn mynd i unman, dim ond i ddarparu mynedfa i dai preswyl
- Mae cerbydau, faniau a lorïau yn aml yn cwrdd â'i gilydd ac yn gorfod bagio, neu yn mynd yn sownd yn y ffosydd tyfn, neu yn rhy fawr i'r ffordd.
- Mae'r waliau ffin bresennol ar y ffordd yn beryglus ac mewn cyflwr gwael iawn.
- Nid yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion trafnidiaeth cynialadwy.

Parcio

- Nid yw'r ddarpariaeth barcio yn ddigonol.
- Mae problemau parcio yn yr ardal yn barod.

Llygredd

- Llygredd sŵn yn ystod y gwaith trosi.
- Llygredd sŵn pan fydd preswylwyr sydd ar eu gwyliau yn aros allan yn hwyr yn y nos, neu pan fydd partïon yn cael eu cynnal.
- Llygredd aer oherwydd y buasai pobl yn ysmygu tu allan i'r adeilad.
- Llygredd o ganlyniad i finiau a nwyddau ail-gylchu cael eu gadael yn flêr/adegau anghywir/gadael yn orlawn.

Defnydd

- Mae'r bwriad yma yn ychwanegu at safle sydd gydag unedau gwyliau yn barod, gan greu 'complex' neu ddatblygiad sy'n gyfystyr a gwesty.
- Nid yw'r defnydd yn debygol o gyfrannu dim i'r ardal na'r gymuned leol, ac mae'n debygol o newid natur a chymeriad y gymdeithas wledig, a chael effaith ar y Gymraeg.
- Posib defnyddio'r eiddo ar gyfer defnydd anghymdeithasol ac/neu bartïon aml.
- Nad yw'r trosiad yn sympathetig ac na ellir ei ddisgrifio fel adfer yr adeilad.

Draenio

- Fod problemau gyda'r trefniant delio a charthffosiaeth bresennol yn yr ardal ac nad oes yna gynhwysedd digonol.
- Bod darparu llawr caled o fewn y cwrtil ar gyfer parcio yn debygol o achosi mwy o ddŵr ffo a

llifogydd.
- Na does manylion dwr ffo clir.
- Fod Cynllun Dwr Cymru yn anghywir.

Materion Eraill
- Disgrifiad y safle yn anghywir, a bod dogfennau'r cais yn cynnwys gwybodaeth anghywir.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi B10 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud â diogelu a chyfoethogi ardaloedd gwarchod y dirwedd drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn golygu trosi cyn-gapel yn llety gwyliau 7 ystafell. Mae'r bwriad yn golygu newidiadau bychan i'r edrychiadau allanol, a hefyd gosod ffenestri yn y to a gosod paneli solar. Mae cwrtil presennol i'r eiddo a bwriedir ei ddefnyddio ar gyfer parcio ceir. Mae'r safle yn cynnwys adeilad sylweddol a nodweddiadol, ond ystyrir fod y bwriad yn addas, ac nad ydyw yn debygol o achosi effaith andwyol ar y dirwedd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B10 uchod.

5.2 Mae polisi C4 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud gydag addasu adeiladau i'w ail-ddefnyddio. Mae'r polisi yn cymeradwyo cynigion o'r fath os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad ar gyfer y defnydd arfaethedig, ystyriaethau gweledol a bod y dyluniad yn parchu'r adeilad gwreiddiol a'r ardal o'i gwmpas. Dylai adeiladau yng nghefn gwlad fod yn rhai parhaol a strwythurol gadarn. Dylid gallu eu haddasu heb waith ailadeiladu sylweddol. Ni ddylent ychwaith wasgaru gweithgareddau ar raddfa a fyddai'n niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi.

5.3 Mae adroddiad strwythurol wedi ei gyflwyno sy'n datgan fod yr adeilad yn strwythurol gadarn, er bod ei gyflwr allanol yn wael, a bod tystiolaeth o symudiad yn y sylfaeni ond mae posib delio gyda hyn yn ystod y gwaith trosi, ac nid yw'n golygu nad yw'r adeilad yn addas ar gyfer ei drosi. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf rhif 1 o Bolisi C4. Mae'r adeilad yn sylweddol ac mae wedi ei leoli o fewn cwrtil eithaf sylweddol sy'n cynnwys mynediad cerbydol presennol a llecynnau parcio. Ystyrir fod yr adeilad yn addas ar gyfer y bwriad o ran defnydd, ac nad yw'r bwriad yn golygu bod angen gwneud newidiadau sylweddol i'r adeilad nac ymestyn ei gwrtil, bod y newidiadau allanol bwriadedig yn parchu strwythur, ffurf a chymeriad yr adeilad gwreiddiol ac nad ydynt yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol a chymeriad yr ardal o'i gwmpas.

5.4 Nid yw'r adeilad yn rhestredig, ac mae tu mewn i'r adeilad yn cael ei newid yn gyfan gwbl gan osod llawr newydd, mae hyn yn ddisgwyliedig o ddatblygiad o'r fath ac ni ystyrir ei fod yn ymarferol i gadw'r cynllun llawr fel y mae. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf rhif 2, 3 a 4 o Bolisi C4. Mae'r bwriad yn cynnig defnydd i adeilad gwag sydd a'i gyflwr yn dirywio, ac mae'r defnydd yn debygol o fod yn hyfyw ac yn sicrhau defnydd hirdymor o'r adeilad. Ni ystyrir fod y bwriad yn arwain at wasgaru gweithgareddau ar raddfa a fyddai'n niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio

ac maen prawf rhif 5 hefyd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a holl ofynion polisi C4 uchod felly.

5.5 Mae polisi D15 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a llety gwyliau hunanwasanaeth sy'n datgan fod addasu adeiladau presennol ar gyfer llety gwyliau hunan-wasanaethol yn cael eu cymeradwyo os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda: lleoliad a graddfa'r datblygiad; na fyddai'n golygu colli stoc o dai parhaol; nac yw wedi ei leoli o fewn ardal breswyl; na fyddai yn achosi niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal ac na fyddai'n arwain at grynhoi gormod o lety o'r math yma o fewn ardal.

5.6 Mae'r bwriad ar gyfer addasu adeilad presennol ar gyfer creu llety gwyliau hunan-wasanaethol, ac felly nid yw maen prawf rhif 1 yn berthnasol. Mae'r adeilad yn cyn-gapel sylweddol, ac mae cwrtil eithaf sylweddol yn atodol i'r adeilad gyda mynedfa gerbydol a digon o lecynnau parcio a lle troi o fewn y cwrtil. Mae graddfa'r datblygiad wedi ei lunio wrth ystyried yr adeilad gwreiddiol a maint y cwrtil o'i gwmpas. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pentref gwledig Dinorwig ac mae clwstwr o dai preswyl amrywiol ac ar wasgar yn ei amgylchynu. Ystyrir fod y bwriad yn addas o ran graddfa, lleoliad a'r anheddiad o dan sylw, ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf rhif 2. Ystyrir na fydd y bwriad yn arwain at golli stoc tai gan ei fod yn gapel segur ar hyn o bryd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf rhif 3 o Bolisi D15.

5.7 Mae maen prawf rhif 4 a 5 o Bolisi D15 yn gofyn ystyried lleoliad y bwriad o fewn ardaloedd preswyl ac/neu o fewn ardal sy'n crynhoi gormod o'r math yma o lety. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pentref gwledig Dinorwig, ac mae pentrefi gwledig yn nodweddiadol o dai preswyl gwasgaredig o fewn ardal amaethyddol neu agored yn bennaf. Mae clwstwr o 4 tŷ preswyl yn union ger y safle ac er bod gwrthwynebiadau i'r cais yn datgan fod 2 o'r tai yma eisoes yn cael eu rhentu allan fel llety gwyliau, tai ydynt mewn gwirionedd ac mae posib eu defnyddio'n barhaol fel tai pe dymunir.

5.8 Mae llety gwyliau hunan-wasanethol yn ddefnydd tebyg iawn ei natur i ddefnydd preswyl llawn amser ac ni ystyrir fod y bwriad yma yn debygol o achosi niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal. Yn ogystal, mae gofyn ystyried unrhyw ddefnydd a ellir ei wneud yn bresennol o'r adeilad fel adeilad addoli, neu unrhyw ddefnydd arall ellir ei wneud o'r adeilad heb yr angen am unrhyw ganiatâd cynllunio. Ni ystyrir fod y bwriad yma yn arwain at grynhoi gormod o lety o'r math penodol yma o fewn ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion meini prawf 4 a 5 o'r polisi a bod y bwriad yn cydymffurfio â holl ofynion polisi D15.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.9 Mae polisïau B22, B23, B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud ag asesu dyluniad, effaith ar fwynderau a deunyddiau adeiladu.

5.10 Ychydig o newidiadau allanol a fwriedir gyda bwriad i ehangu'r agoriadau i greu drysau llawr gwaelod a llawr cyntaf a gosod grisiau o'r cwrtil i'r llawr cyntaf. Mae bwriad cadw'r to llechi ond gosod ffenestri newydd yn y to a phaneli PV newydd ar yr edrychiad de gorllewinol. Ystyrir fod y mwyafrif o'r bwriad yn nhermau dyluniad yn gwbl addas, ac ystyrir mai'r newid mwyaf yw'r ffenestri yn y to ynghyd a gosod paneli PV. Oherwydd bod yr adeilad yn sylweddol ac wedi ei leoli mewn llecyn agored a gweladwy ystyrir ei fod yn rhesymol gosod amod ar y caniatâd cynllunio ar gyfer defnyddio paneli PV proffil isel a ffenestri to o fath cadwraeth.

5.11 Mae 4 eiddo arall yn union o gwmpas y safle, ac mae 2 o'r anheddau yma o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd. Mae Tŷ Capel cysylltiol i'r Capel sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd, ac mae'r tŷ union ddrws nesaf i'r Tŷ Capel ac sy'n edrych dros gwrtil y Capel hefyd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd. Mae eiddo a adnabyddir fel Bronallt wedi ei leoli ochr arall y Capel ger y fynedfa ac er bod ffenestri uchel ar flaen y capel yn wynebu'r eiddo, mae'r rhan yma o'r adeilad yn ffurfio'r 'atriwm' ac felly ni ystyrir fod goredrych sylweddol nac annerbyniol o'r edrychiad yma. Mae eiddo arall (Islwyn) wedi ei leoli ochr arall i'r Tŷ Capel ac ni ystyrir fod unrhyw effaith ar yr eiddo yma. Mae ffenestri edrychiad gogledd dwyreiniol yn edrych dros gwrtil y Capel, ac mae'r edrychiad de-orllewin yn edrych dros y ffordd i gaeau amaethyddol. Ni ystyrir fod y bwriad yn achosi goredrych annerbyniol i lecynnau preifat preswylwyr cyfagos felly.

5.12 Mae cwrtil y Capel yn eithaf sylweddol ac yn ddigonol ar gyfer darparu llecynnau parcio a throi ar gyfer y datblygiad. Ni ystyrir fod y bwriad gerbron yn debygol o achosi unrhyw effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos o ran defnydd na llif traffig yn enwedig o gymharu'r bwriad gerbron gyda defnydd cyfreithiol presennol yr adeilad fel addoldy neu o'i gymharu â'r defnyddiau cyfreithiol eraill gellir eu gwneud o'r adeilad heb ganiatâd cynllunio megis meithrinfa plant, meddygfa neu ganolfan iechyd, amgueddfa, canolfan dysgu dibreswyl neu neuadd gyhoeddus. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau B22, B23 a B25 uchod.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Mae polisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd ac yn datgan y 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.

5.14 Mae polisi CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ac asesu cyfleusterau parcio ceir preifat ac mae'n datgan y dylai gwrthod cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

5.15 Mae'r safle yn darparu mynedfa gerbydol addas i'r ffordd yn barod, ac mae bwriad darparu llecynnau parcio a throi digonol ar gyfer bodloni'r Uned Drafnidiaeth. Mae'r safle wedi ei leoli oddeutu 300m i lawr ffordd gul a serth, ond mae defnydd presennol yr adeilad fel addoldy yn golygu fod potensial i nifer uchel o gerbydau deithio i'r safle ar hyn o bryd ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o achosi traffig i'r potensial hynny. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau CH33 a CH36 uchod.

Materion bioamrywiaeth

5.16 Mae polisi B20 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn gwarchod rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol. Mae arolygon ystlumod boreol a gyda'r nos wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae'r canlyniadau yn dangos fod yr adeilad yn cael ei ddefnyddio gan ystlumod. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod y datblygiad yn addas yn ddarostyngedig i sicrhau diogelu unrhyw ystlumod yn ystod y gwaith trosi (drwy amodi'r amser o flwyddyn y gellir gwneud gwaith yn y to) ynghyd a sicrhau fod llecynnau addas ar

gyfer yr ystlumod o dan lechi'r to yn dilyn trosiad. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B20 uchod.

Materion draenio

5.17 Yn wreiddiol, 'roedd bwriad i osod system trin carthffosiaeth breifat newydd. Derbyniwyd gwrthwynebiad gan Gyfoeth Naturiol Cymru i'r bwriad yma oherwydd bod y safle o fewn y pellter perthnasol i'r brif garthffos. Yn ddiweddarach, mae'r bwriad wedi ei ddiwygio i gysylltu i brif garthffos ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru yn fodlon â'r bwriad yma. Mae bwriad delio gyda'r dŵr ffo i gwrs dwr presennol, ac nid oes gwrthwynebiad wedi ei dderbyn gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn sgil hyn.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.18 Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. O ganlyniad derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau lleol ynghyd a deiseb. Mae prif bwyntiau'r gwrthwynebiadau wedi eu rhestr yn y tabl ymgynghoriadau uchod. Ystyrir fod y materion ffyrdd a pharcio, dwr a charthffosiaeth eisoes wedi eu delio a hwy yn yr asesiad o'r cais ac nad oes gwrthwynebiad gan yr Uned Briffyrdd, Dwr Cymru na Chyfoeth Naturiol Cymru.

5.19 Mae'r gwrthwynebiadau yn mynegi pryder ynglŷn â defnydd bwriadedig o'r adeilad, ynghyd ag effaith ar fwynderau'r preswylwyr cyfagos ac mae'r materion hyn wedi'u hasesu yn yr asesiad uchod. Yn ogystal, nodir fod y cyfeiriad tuag at greu 'complex' o letya gwyliau yn cynnwys 2 dy sydd â hawl preswyl llawn amser, a bod posib eu rhentu mewn unrhyw fodd heb ganiatad cynllunio pellach gan gynnwys y posibilrwydd iddynt gael eu defnyddio fel cartrefi llawn amser.

5.20 Ni ystyrir fod y bwriad hwn am lety gwyliau yn debygol o achosi effaith andwyol ar natur a chymeriad yr ardal na'r gymdeithas na'r Iaith Gymraeg. Mae'r gwrthwynebwyr hefyd yn cyfeirio tuag at effaith llygredd sŵn ac aflonyddwch yn ystod y gwaith trosi ac wedi hynny. Ystyrir fod peth sŵn ac aflonyddwch yn ddisgwyliedig yn ystod unrhyw waith sylweddol i adeilad, a hyd yn oed gwaith adfer na fuasai angen caniatâd cynllunio ac na fyddai hyn yn cael ei ystyried yn rheswm cynllunio perthnasol i wrthwynebu'r cais. Ni ystyrir fod defnydd dydd i ddydd yr adeilad fel llety gwyliau yn debygol o achosi aflonyddwch, ac mae rheoliadau gwarchod y cyhoedd mewn lle ar gyfer delio a sŵn neu lygredd sy'n cael ei ystyried yn niwsans afresymol ac yn gyson.

5.21 Mae'r cyfeiriad tuag at gywirdeb y dogfennau yn fater o gysondeb ac eglurhad pellach yn hytrach na gwybodaeth anghywir, ni ystyrir fod y materion hyn yn faterion cynllunio perthnasol nac yn faterion sy'n atal asesiad llawn o'r bwriad yng nghyd destun polisiau perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol a nodir uchod ac nad oes yna unrhyw fater cynllunio perthnasol arall sy'n datgan i'r gwrthwyneb.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau - 5 mlynedd, unol a'r cynlluniau, defnydd gwyliau yn unig, cadw cofrestr, cytuno deunyddiau allanol, paneli solar proffil isel, ffenestri to cadwraeth, Dwr Cymru, amodau priffyrdd, amodau bioamrywiaeth, amod cadw record ffotograffig dim PD.

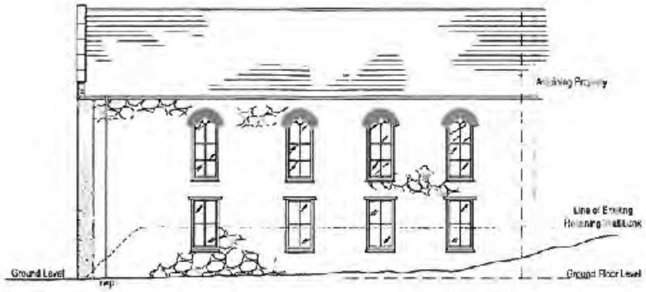
2

Rhif y Cais / Application Number : C13/0145/18/LL

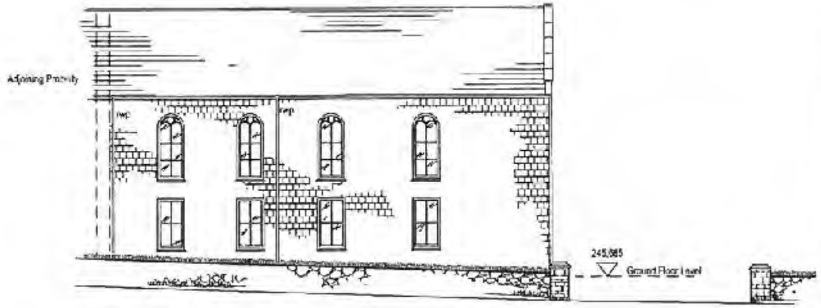
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

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

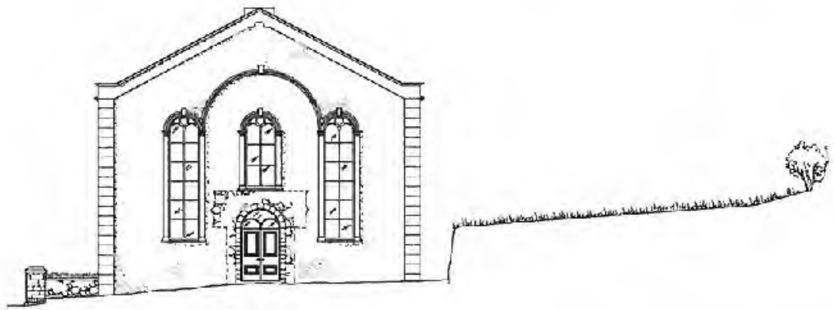
This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387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



NORTH EAST ELEVATION

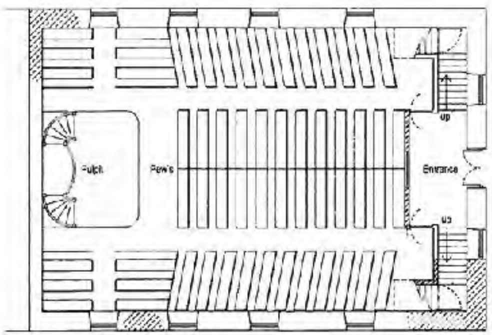


SOUTH WEST ELEVATION

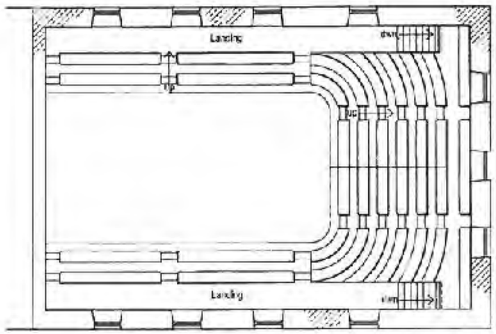


SOUTH EAST ELEVATION

0 5 10
Metres



GROUND FLOOR PLAN



BALCONY SEATING PLAN

GENERAL NOTES

DO NOT SCALE
No dimensions to be scaled from this drawing. All fabricators and other interested parties must visit site and be responsible for taking and checking all dimensions.

COPYRIGHT
This drawing and design and all the information contained therein is the sole copyright of Ian Hunt, Inner World or Inner World Design and Build Ltd.
Reproduction in any form or any other use is forbidden unless express permission is obtained in writing.

NOTE:

WALLS:
Slate Cladding
Random Stone.
White Painted Render.

ROOF COVERING:
Slate Tiles and Ridge Tiles

WINDOWS/DOORS:
Painted Timber

RAINWATER GOODS
Plastic Half Round

	CLIENT	
	Caroline Wigley.	DATE
No.	Revision/Issue	

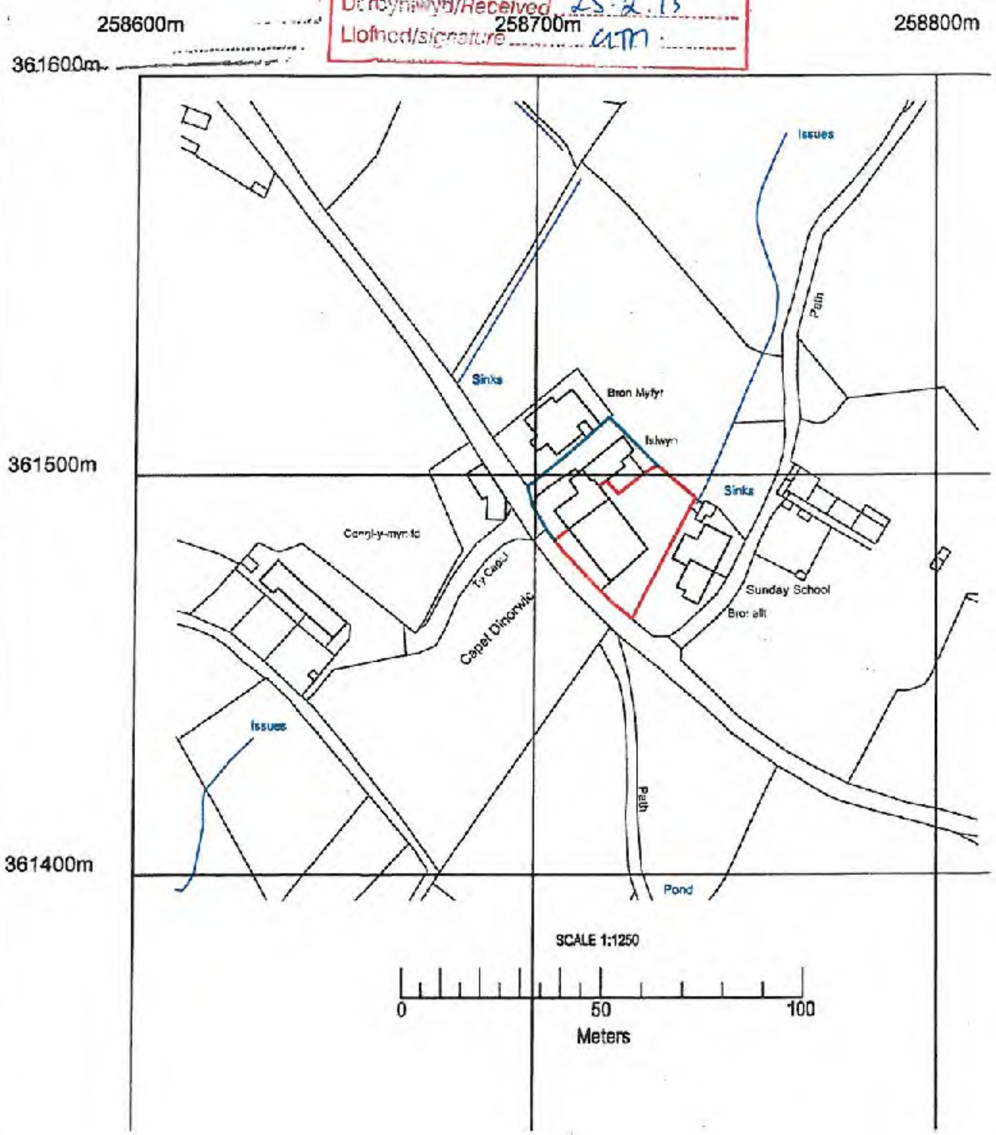
Firm name and Address
Inner World
3 High Street
Rachub
Bangor LL57 3EL

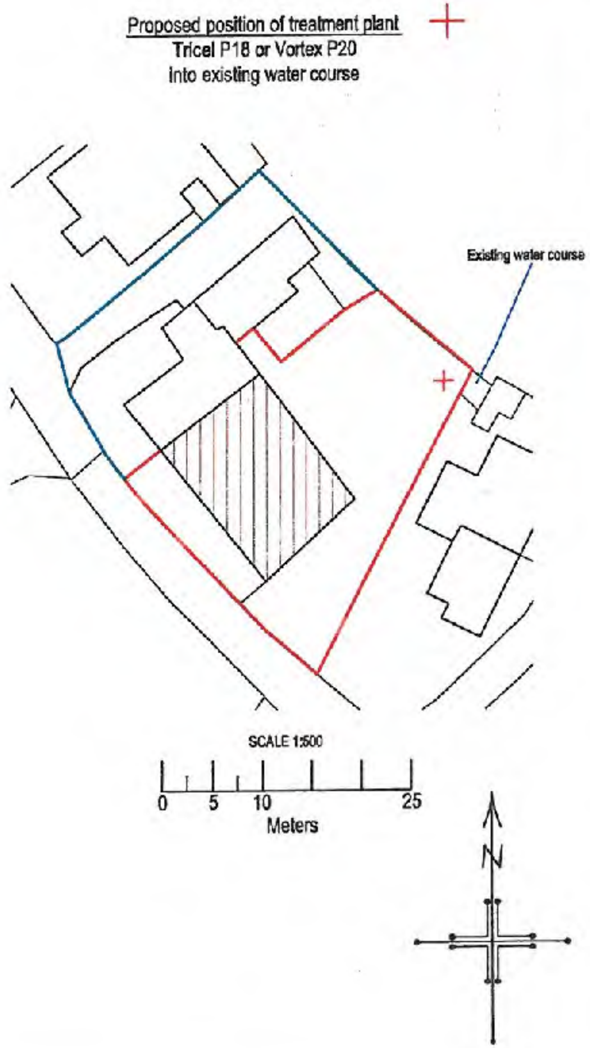
Project name and Address
Chapel Conversion.
Capel Dinorwic
Dinorwic
Gwynedd
LL55 3ER

Project	Sheet
Chapel Conversion.	52 : 00
Date: 11 / 02 / 2013	As Existing Plan and Elevations
Scale: 1:100 @ A1	

2 5 CHW 2013

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 25.2.13
Llofnod/signature





GENERAL NOTES

DO NOT SCALE
No dimensions to be scaled from this drawing. All fabricators and other interested parties must visit site and be responsible for taking and checking all dimensions.

COPYRIGHT
This drawing and design and all the information contained therein is the sole copyright of Ian Hunt, Inner World or Inner World Design and Build Ltd. Reproduction in any form or any other use is forbidden unless express permission is obtained in writing.

Legend

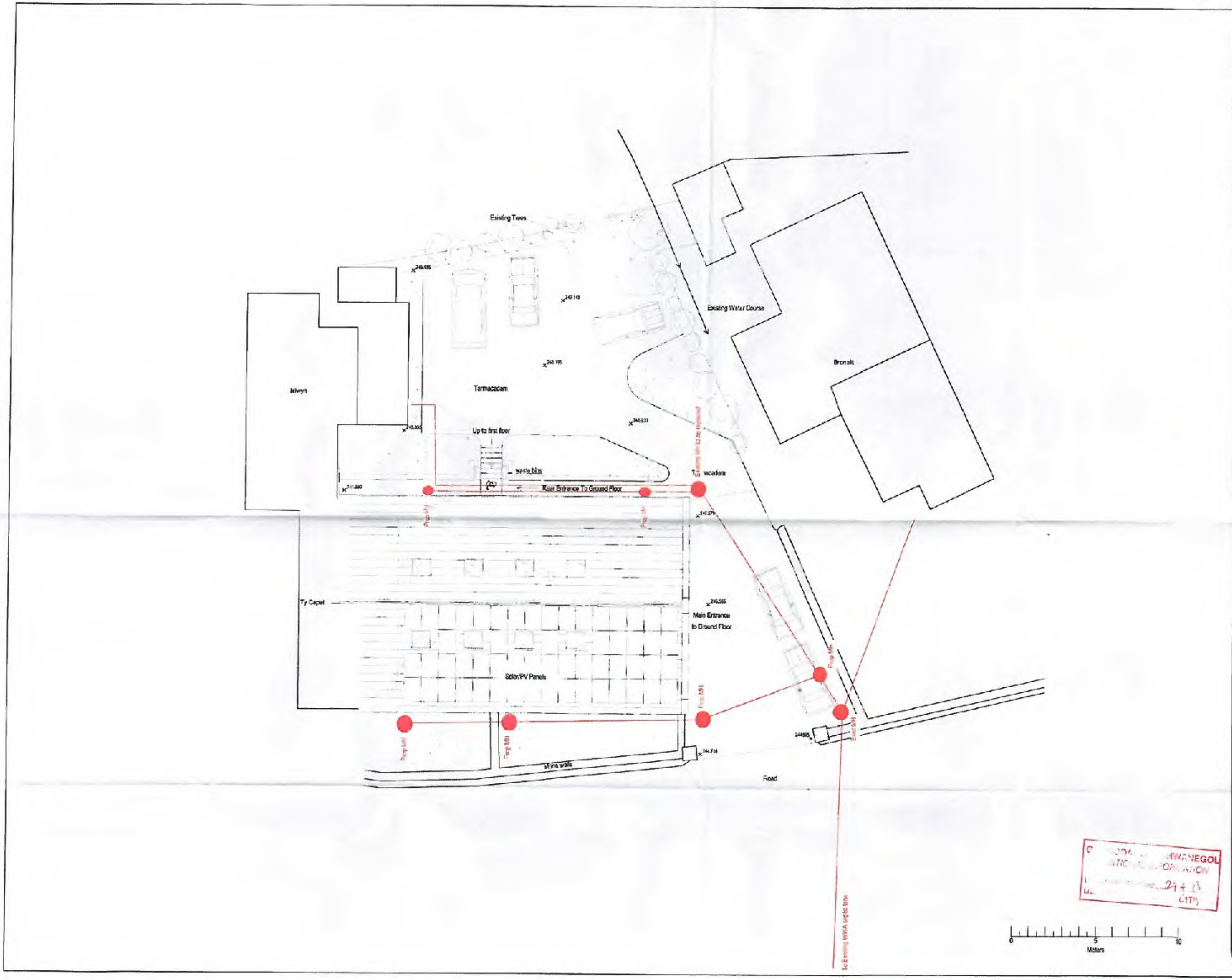
CLIENT		
	Caroline Wigley.	DATE
No.	Revision/Issue	

Inner World
3 High Street
Rachub
Bangor LL57 3EL

Chapel Conversion,
Capel Dinorwic
Dinorwic
Gwynedd
LL55 3ER

Chapel Conversion.	52 / 003 Location Plan
11 / 02 / 2013	
1:1250 1:500 @ A3	

2



GENERAL NOTES

DO NOT SCALE
No dimensions to be scaled from this drawing. All fabricators and other interested parties must visit site and be responsible for taking and checking all dimensions.

COPYRIGHT
This drawing and design and all the information contained therein is the sole copyright of Ian Hunt, Inner World or Inner World Design and Build Ltd. Reproduction in any form or any other use is forbidden unless express permission is obtained in writing.

Legend

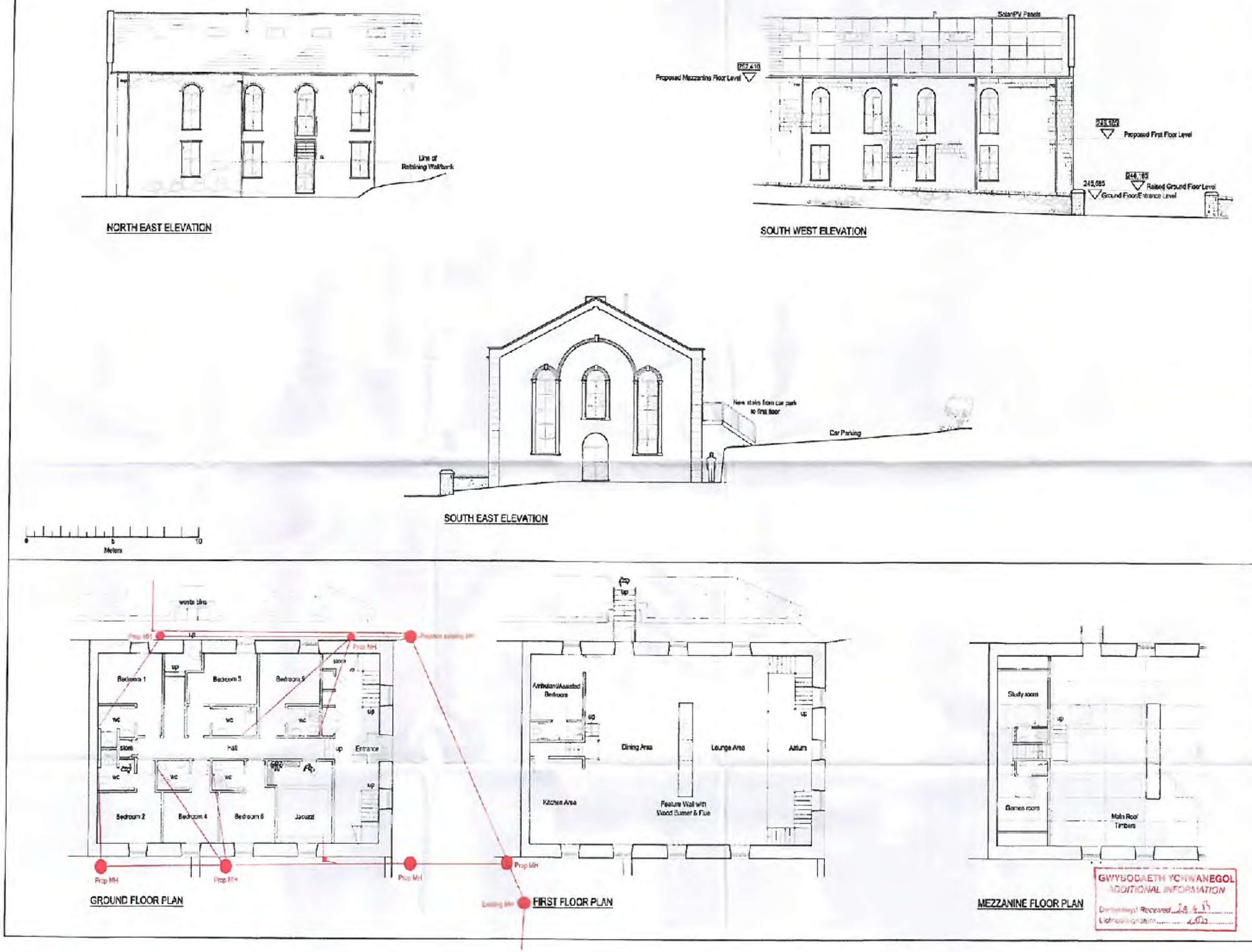
CLIENT	
Caroline Wigley.	DATE
No. Revision/Issue	

Inner World
3 High Street
Rachub
Bangor LL57 3EL

Chapel Conversion.
Capel Dinorwic
Dinorwic
Gwynedd
LL55 3ER

Chapel Conversion.
11/02/2013
1:100@ A1
52/004
Proposed
Site Layout Plan

2



GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
Derbyniwyd/ Received 24.4.13
Llofnod/Signature ....

GENERAL NOTES

DO NOT SCALE
No dimensions to be scaled from this drawing. All fabricators and other interested parties must visit site and be responsible for taking and checking all dimensions.

COPYRIGHT
This drawing and design and all the information contained therein is the sole copyright of Ian Hunt, Inner World or Inner World Design and Build Ltd. Reproduction in any form or any other use is forbidden unless express permission is obtained in writing.

NOTE:

WALLS:
Slate Cladding.
Random Stone.
White Painted Render.

ROOF COVERING:
Slate Tiles and Ridge Tiles
Solar/PV Panels

WINDOWS
Polyester Powder coated steel (dark gray)
Ral: 7022, 7024, 7031

DOORS:
Polyester Powder coated steel (dark gray)
Ral: 7022, 7024, 7031

RAINWATER GOODS
Cast iron or Aluminium Half Round (Black)

REAR ENTRANCE STAIRS
Galvanized Steel with galvanized wire balustrade

	CLIENT	
	Caroline Wigley.	DATE
No.	Revision/Issue	

Firm Name and Address
Inner World
3 High Street
Rachub
Bangor LL57 3EL

Project Name and Address
Chapel Conversion.
Capel Dinorwic
Dinorwic
Gwynedd
LL55 3ER

Project	Sheet
Chapel Conversion.	52 / 002 As Proposed plans and Elevations
Date 11/ 02 / 2013	
Scale 1:100 @ A1	

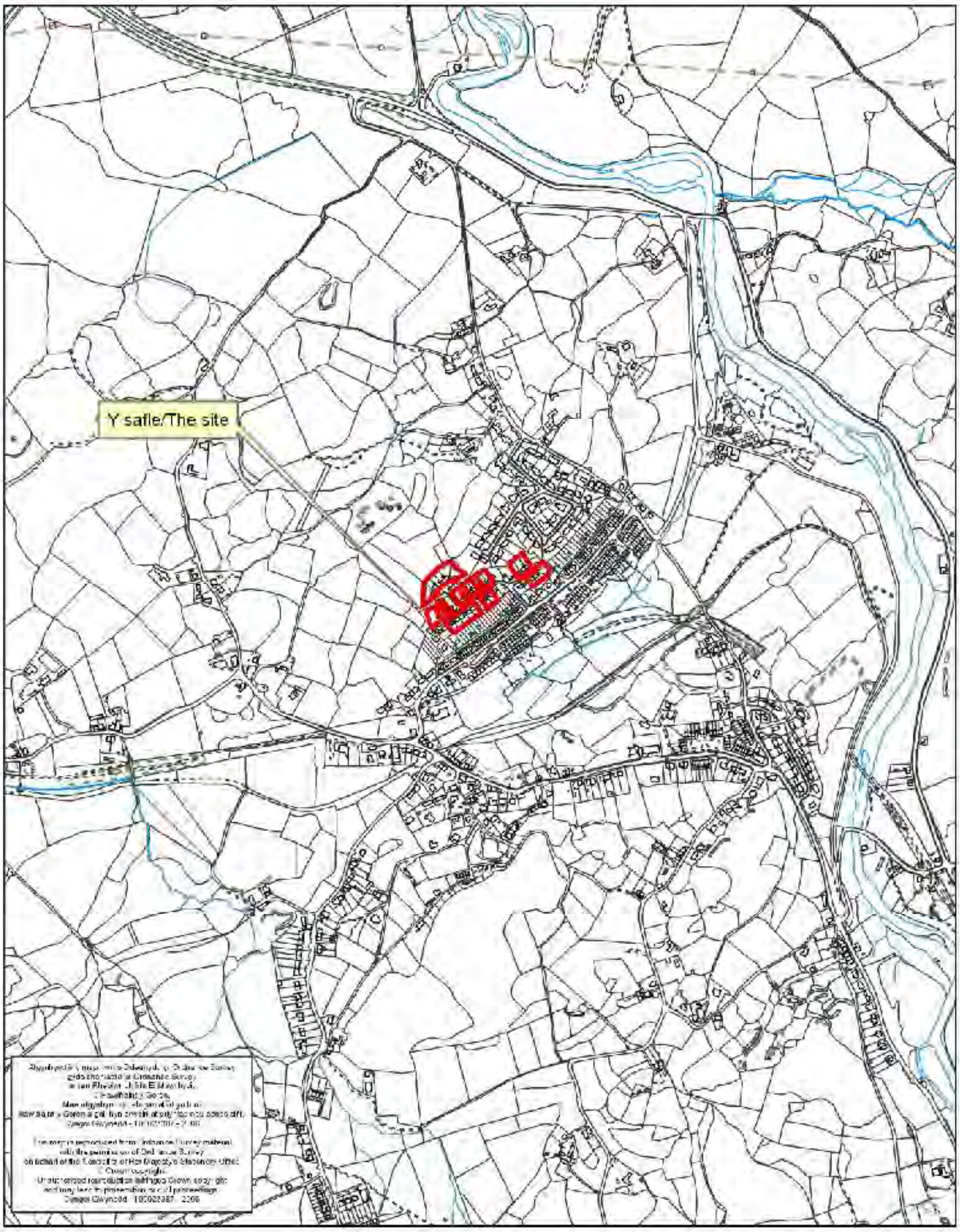
2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

Rhif: **3**

Rhif y Cais / Application Number : C13/0173/16/LL

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



Cais Rhif:	C13/0173/16/LL
Dyddiad Cofrestru:	18/02/2013
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Llandygai
Ward:	Tregarth a Mynydd Llandygai
Bwriad:	GWAITH ADDASU AG AILWAMPIO I 26 TY SY'N GOLYGU TYNNU WALIAU PRESENNOL AG AIL GODI WALIAU NEWYDD WEDI EU GORFFEN GYDA RENDR LLYFN, DRYSAU A FFENESTRI NEWYDD AG AIL-DOI
Lleoliad:	2,3,5-9,11,13,16-21,23,25,26,28,29,32-34, 36-38, ERW FAEN, TREGARTH, BANGOR, GWYNEDD, LL574AT

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Yn dilyn trafodaeth ar y cais yng nghyfarfod y 29ain o Ebrill eleni, penderfynwyd gohirio penderfyniad er caniatáu amser i'r ymgeisydd gynnal ymgynghoriad priodol gyda thrigolion lleol.

1.2 Cyflwynwyd gwybodaeth pellach gan yr ymgeisydd ar y ffurf canlynol:

- Cyfres o sleids yn cyfeirio at gefndir y gwaith, manylion staff ynghlwm a'r prosiect, cyfres o luniau ag amserlen rhaglen o waith
- Cyfres o gopiau o lythyrau hanesyddol yr honir a yrrwyd gan yr ymgeisydd i drigolion lleol yn datgan manylion y gwaith, yr angen i drefnu apwyntiadau yn ymwneud a materion wal rannol, manylion noson o wybodaeth a drefnwyd yn y pentref
- Ymateb i gyfres o gwestiynau mewn llythyr a yrrwyd gan breswylydd lleol
- Adroddiad yn crynhoi y materion uchod ag yn cynnwys unwaith eto, copiau o lythyrau, cynllun rheolaeth traffig a chyfnod y datblygiad a lluniau o brosiect sydd eisoes wedi ei ganiatau yng Nghaerhun.

1.3 Nid oes diwygiad i'r cais o'i gyflwyniad gwreiddiol yn nhermau yr hyn a fwriedir a'r hyn a ddangoswyd ar y cynlluniau gwreiddiol a gyflwynwyd.

1.4 Mae yma gais i gynnal gwaith i 26 o dai sydd yn ffurfio rhan o stâd ehangach sydd yn cynnwys cyfanswm o 40 o dai deulawr pâr oddimewn i bentref Tregarth.

1.5 Mae'r tai sydd yn destun y cais hwn yn cael eu adnabod fel tai 'airey' sef tai 'pre-fab' a godwyd ar gyfer awdurdodau lleol yn dilyn yr ail ryfel byd.

1.6 Mae'r datblygiad arfaethedig yn golygu tynnu waliau allanol presennol y tai sydd yn baneli a cholofnau concrid, ag ail godi waliau newydd o floc wedi eu insiwleiddio a'u gorffen yn allanol gyda chwipiad ynghyd ag ail-doi a gosod ffenestri a drysau newydd

2. Polisïau Perthnasol:

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

ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu 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 B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD
Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.
POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 5 2012

Nodyn Cyngor Technegol 12:Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes cynllunio amrywiol i dai unigol oddimewn i'r stâd gan gynnwys ceisiadau am estyniadau unllawr/deullawr ayyb.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Er nad oedd gofyn statudol i ail-ymgynghori, fe benderfynwyd ail-hysbysu'r gymdogaeth leol yn ffurfiol trwy lythyr yn dilyn derbyn y pecyn o wybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd.

Daw cyfnod yr ail-ymgynghori yma i ben ar 21.06.13, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd gwrthwynebiadau pellach yn cyfeirio at:

- Ddiffyg cyfathrebu rhwng CCG a thrigolion lleol
- Galwadau ffon i'r cwmni gan drigolion lleol ddim yn cael eu dychwelyd
- Copiau o lythyrau blaenorol ddim yn ymateb i argymhelliad a rhesymau gohirio'r pwyllgor

Yn wreiddiol, rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu gwreiddiol i ben ar Fawrth 21ain a derbyniwyd 8 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Cynlluniau anghywir/camarweiniol
- Gwybodaeth anghywir/camarweiniol
- Difrod strythurol i dai ag effaith andwyol ar

fwynderau preswylwyr tai cyfochrog
- Trafferthion parcio

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:
- Materion yn ymwneud a wal rannol
- Gwahaniaeth technegol yn y manylion rhwng y cynllun yma a chynllun a gymeradwy-wyd eisioes
- Diffyg gwybodaeth ynglyn ag asesiadau risg, datganiadau dull ayyb
- Deddf Hawliau Dynol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 **Egwyddor y datblygiad**

5.1.1 Mae'r cynllun hwn i wella ag uwchraddio tai o'r math yma yn ffurfio rhan o raglen gwaith hir dymor Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) i wella ansawdd tai o fewn eu stoc trwy eu insiwleiddio i lefel derbyniol a'u gwella trwy uwchraddio'r deunyddiau a gorffeniadau. Mae'r egwyddor o gynnal gwaith o'r math yma er gwella ansawdd byw trigolion y tai yn dderbyniol mewn egwyddor cyn belled ag na fyddai yn cael ardrawiad gormodol ar fwynderau gweledol yr ardal a mwynderau preswylwyr cyfagos.

5.2 **Mwynderau gweledol**

5.2.1 Mae'r tai yma yn ffurfio rhan o dirlun y pentref a nifer o bentrefi eraill y Sir ers cyfnod maith. Mi fyddai'r gwaith bwriedig yn ddiamheuol yn newid edrychiadau'r tai ag mae'n rhaid ystyried yr hyn a fwriedir a'i or-bwyso yng nghyd-destun yr effaith ar fwynderau gweledol yr ardal gyfagos.

5.2.2 Mae nifer o dai'r stad wedi eu gwerthu i berchnogion preifat, ag fe welir fod peth newid eisioes wedi eu cynnal i rai o'r tai hyn trwy gynnal gwaith megis estynnu, rendro waliau allanol, peintio ayyb. Er fod y mwyafrif o dai'r stad yn parhau gyda'r edrychiadau gwreiddiol ar hyn o bryd ni ystyrir fod cymeriad unffurf i'r stad gyfan bellach oherwydd y newidiadau sydd eisioes wedi eu cynnal gan berchnogion preifat.

5.2.3 Bwriedir gosod amod i gytuno ar orffeniad terfynol allanol ag felly er y gwelir edrychiadau gwreiddiol y mwyafrif o dai'r stad yn cael eu newid, bydd cyfle i sicrhau fod yr hyn a fwriedir yn gweddu i'w lleoliad ag yn gyson gyda edrychiadau cyffredinol yr ardal.

5.2.4 Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol ag yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau B24 a B25.

5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3.1 Mae'r gwaith bwriedig yn sicr o greu peth anhwylustod a phryder cyn ag yn ystod cyfnod y datblygiad arfaethedig yn benodol i drigolion y tai sydd wedi uno gyda'r tai sydd yn destun y cais yma.

5.3.2 Mae'r pryderon sydd wedi eu amlygu yn bennaf yn ymwneud ag effaith y datblygiad ar y tai sydd yn gysylltiol a'r tai sydd yn destun y gwaith bwriedig. Mae'r mwyafrif

o'r pryderon a godwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd yn faterion sifil, hynny yw, maent yn bennaf yn ymwneud a ystyriaethau a roddir o dan y Ddeddf Wal Rannol a threfniadau Cartrefi Cymunedol Gwynedd a'u contractwyr yn ystod cyfnod y gwaith.

5.3.3 Cydnabyddir y bydd effaith ar fwynderau trigolion y tai cysylltiol i'r tai a adnewyddir yn ystod cyfnod y gwaith, ond effaith tymor gymharol fyr fyddai hyn, ag o gwblhau'r gwaith ni fydd effaith hir dymor tebygol ar y tai hyn a'u trigolion. Ystyrir felly na fyddai'r bwriad yn anghydnaws a gofynion polisi B23.

5.4 Unrhyw ystyriaethau eraill - Dim

5.5 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.5.1 Fel y nodwyd eisioes, derbyniwyd nifer o sylwadau ar ffurf llythyrau a galwadau ffon gan drigolion y stad ynglyn a'r bwriad yma ag effaith y gwaith ar eu tai yn ystod ag wedi cwblhau'r gwaith. Mae'r trigolion yma wedi prynu eu tai gyda rhai heb gynnal gwaith i'w newid o'u edrychiad 'airey' gwreiddiol ag felly yn bryderus ynglyn ag effaith y gwaith ar eu tai oherwydd tynnu neu dorri'r paneli a cholofnau concrid presennol.

5.5.2 Yn unol ag argymhelliad y pwyllgor mae CCG wedi cyflwyno gwybodaeth ychwanegol, yn anffodus, ni gyfeirwyd at faterion penodol i'w cynnwys yn argymhelliad y pwyllgor ag felly nid yw'n ofynnol iddynt ddarparu gwybodaeth mwy trylwyr na'r hyn a roddwyd ag felly ni ystyrir fod yr hyn a gyflwynwyd yn anerbyniol. Mae'n amlwg fod cryn ddrwg deimlad ynglyn a'r modd mae'r sefyllfa wedi cael ei ymdrin a fo hyd yn hyn, er hynny, materion sifil nad ydynt yn fateriol cynllunio perthnasol yw trefniadau cwmniau fel yma ag er y gellir cydymdeimlo gyda thrigolion sydd yn y herio yr hyn a ddywedir a'r honiad o ddiffyg trafodaeth, nid yw diffyg ymgynghori a threfniadau'r CCG na materion yn ymwneud a deddf wal rannol yn faterion cynllunio perthnasol.

5.5.3 Awgrymir y gellir cael peth rheolaeth ar rhai agweddau o'r datblygiad trwy gynnwys amod ffurfiol, rhaid felly cytuno yn ffurfiol cyn cychwyn unrhyw ddatblygiad ar raglen gwaith fyddai'n cynnwys manylion amserlenni, trefniadau'r datblygiad, datblygu gam wrth gam, trefniadau parcio trigolion a gweithwyr ayyb.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ag wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a sylwadau/gwrthwynebiadau a dderbyniwyd gan gymdogion, mae'r bwriad yma i gynnal gwaith ar y tai hyn yn dderbyniol gan y byddai'n codi safon y tai i'r preswylyr a gan fod newidiadau eisioes wedi eu cynnal ar dai eraill oddi mewn i'r stad, ni fyddai effaith andwyol gormodol ar fwynderau gweledol yr ardal gan nad yw yn groes i ofynion y polisiau a nodwyd eisoes.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Deunyddiau
4. Cytuno ar raglen o waith, amserlenni, parcio preswylwyr a gweithwyr ayyb
5. Nodyn yn tynnu sylw'r ymgeisydd i'w ymrwymiad i ddilyn gofynion Deddf Wal Rannol

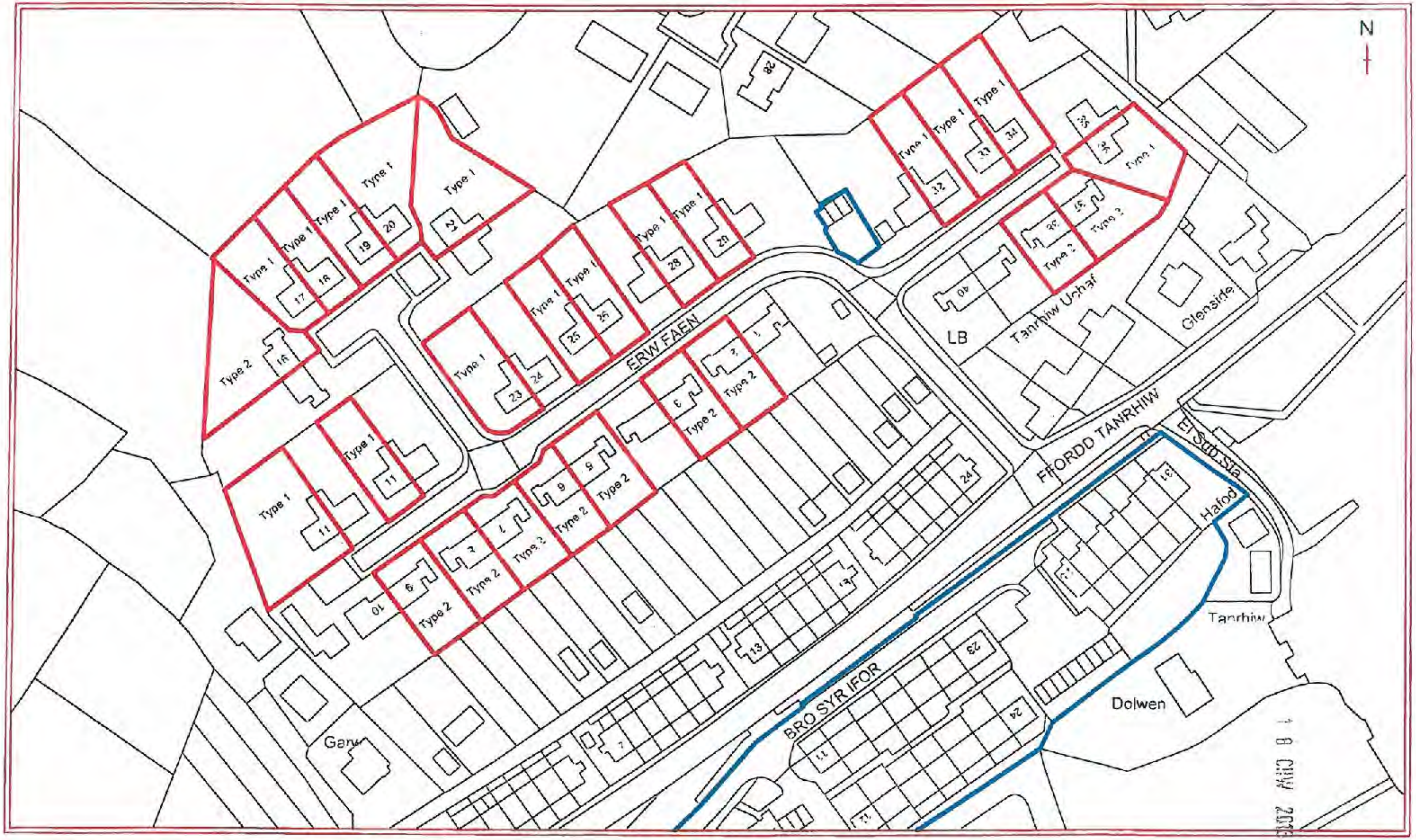
(3)

Rhif y Cais / Application Number : C13/0173/16/LL

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

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

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



Cartref Cymunedol Gwynedd, Caernarfon, Gwynedd, LL55 ... CARTREFI CYMUNEDOL	ERW FAEN. TREGARTH	LOCATION PLAN	
		24/1/13	1:1250
	RWR	AJ	AM070/01

3

ROOF COVERING – WELSH SLATE
WINDOW TYPE – PVCu DOUBLE GLAZED

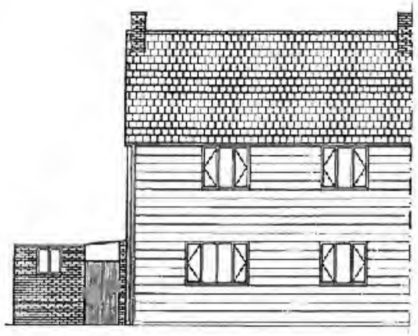
NOTES:

1. This drawing to be read in conjunction with all relevant engineers and architects drawings and specifications.

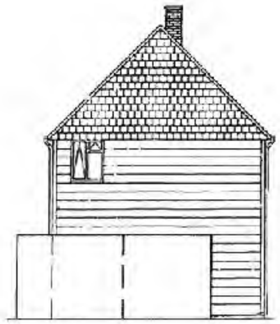
2. Do not scale off this drawing. All details are to be checked by the contractor/fabricator prior to commencement of construction/fabrication. Any discrepancies are to be reported to the engineer.

3. All dimensions are in millimetres unless noted otherwise.

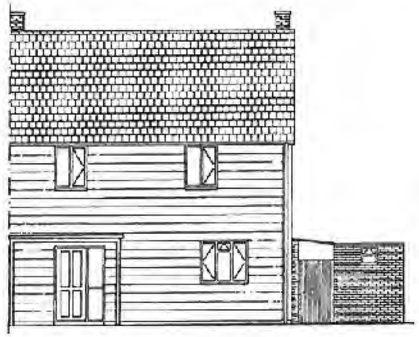
4. Any existing dimensions noted on this drawing are to be checked by the contractor prior to commencement of works.



EXISTING REAR ELEVATION
SCALE 1:100

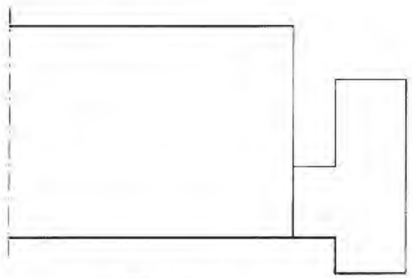


EXISTING SIDE ELEVATION
SCALE 1:100



EXISTING FRONT ELEVATION
SCALE 1:100

REAR



FRONT

EXISTING SITE PLAN
SCALE 1:100

1:100

©This drawing is the copyright of Curtins Consulting Ltd

Rev.	Description	Date	By	Chkd
B	[illegible]	20-01-13	GH	JC
A	Construction Issue	11-01-13	GH	JC
T1	Tender issue	10-12	GH	JC

curtins consulting

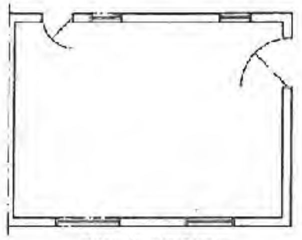
CONSTRUCTION

REFURBISHMENT OF PROPERTIES, CARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD

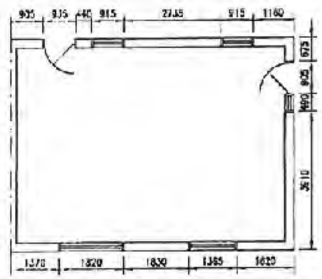
EXISTING ELEVATIONS
No. 2, ERW FAEN
TREGARTH

Scale	Size	First Issue	Drawn	Checked
1:100 UNO	A1	10-12	GH	JC

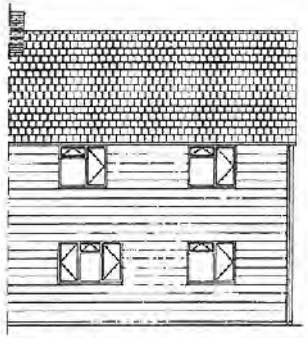
Drawing No.	Rev.
09675-132	B



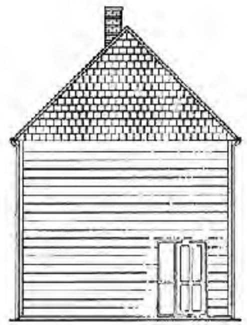
EXISTING INDICATIVE GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1:100



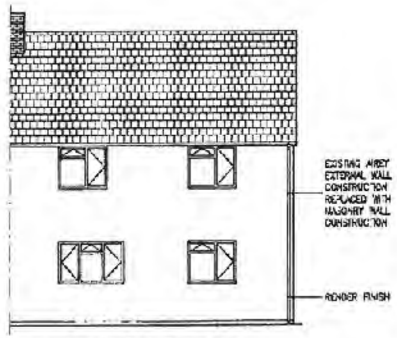
PROPOSED INDICATIVE GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1:100



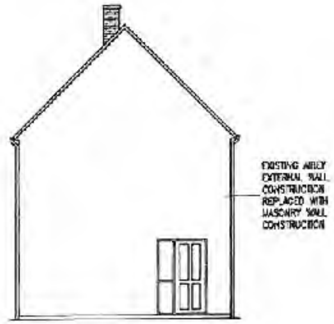
EXISTING FRONT ELEVATION
SCALE 1:100



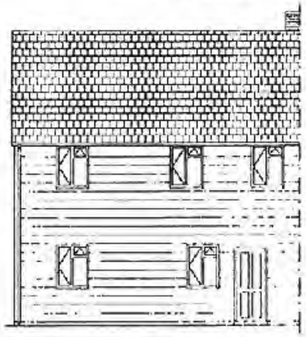
EXISTING SIDE ELEVATION
SCALE 1:100



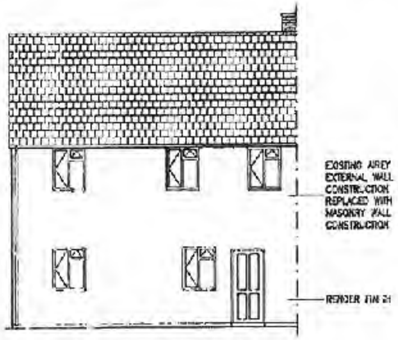
PROPOSED FRONT ELEVATION
SCALE 1:100



PROPOSED SIDE ELEVATION
SCALE 1:100



EXISTING REAR ELEVATION
SCALE 1:100



PROPOSED REAR ELEVATION
SCALE 1:100

1:100 0 5m 10m 15m 20m

© This drawing is the copyright of Curtins Consulting Ltd

NOTES:

1. This drawing to be read in conjunction with all relevant engineers and architects drawings and specifications.

2. Do not scale off this drawing. All details are to be checked by the contractor/fabricator prior to commencement of construction/fabrication. Any discrepancies are to be reported to the engineer.

3. All dimensions are in millimetres unless noted otherwise.

4. Any existing dimensions noted on this drawing are to be checked by the contractor prior to commencement of works.

5. All works to be carried out in strict accordance with the engineers specifications, relevant British Standards and where applicable Local Authority's requirements.

6. Details noted to be read in conjunction with WHQS Schedule.

1 8 CHW 2013

Rev	Description	Date	By	Chkd
A	Construction Issue	11-01-13	GH	JC
[illegible]	Tender Issue	10-12	GH	JC
[illegible]	Dimensions added	09-12	GH	JC
[illegible]	Updated to Construction Issue	07-12	GH	JC

curtins consulting

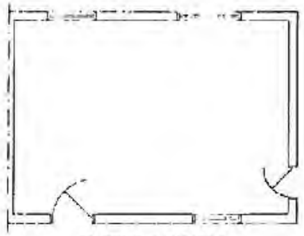
CONSTRUCTION

REFURBISHMENT OF PROPERTIES, CARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD

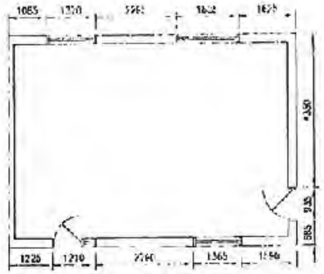
EXISTING & PROPOSED ELEVATIONS & PLANS AIREY TYPE 1 PROPERTIES

Scale	Size	Date	Drawn	Chkd
1:100 UNO	A2	12-11	GH	JC

39675-400 A



EXISTING INDICATIVE GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1:100



PROPOSED INDICATIVE GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1:100

NOTES:

1. This drawing to be read in conjunction with all relevant engineers and architects drawings and specifications.

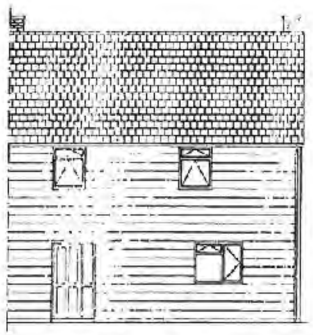
2. Do not scale off this drawing. All details are to be checked by the contractor/fabricator prior to commencement of construction/fabrication. Any discrepancies are to be reported to the engineer.

3. All dimensions are in millimetres unless noted otherwise.

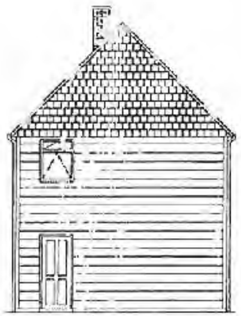
4. Any existing dimensions noted on this drawing are to be checked by the contractor prior to commencement of works.

5. All works to be carried out in strict accordance with the engineers specifications, relevant British Standards and where applicable Local Authority's requirements.

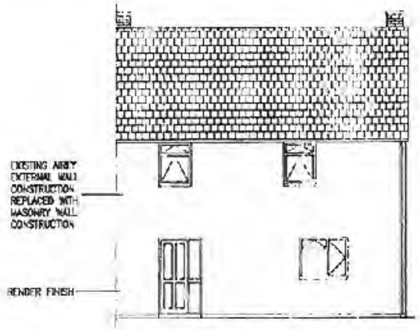
6. Details noted to be read in conjunction with WHQS Schedule.



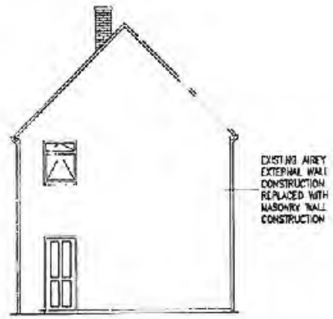
EXISTING FRONT ELEVATION
SCALE 1:100



EXISTING SIDE ELEVATION
SCALE 1:100

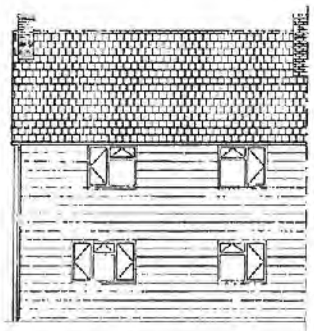


PROPOSED FRONT ELEVATION
SCALE 1:100

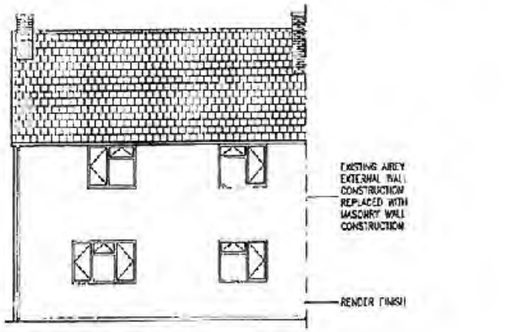


PROPOSED SIDE ELEVATION
SCALE 1:100

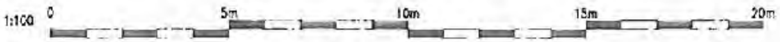
B CHW 2013



EXISTING REAR ELEVATION
SCALE 1:100



PROPOSED REAR ELEVATION
SCALE 1:100



Rev	Description	Date	By	Chkd
[illegible]	Construction Issue	11-01-13	GH	JC
[illegible]	Tender Issue	10-12	GH	JC
B	Dimensions added	08-12	GH	JC
A	Updated to Construction Issue	07-12	GH	JC

curtins consulting

Status: CONSTRUCTION

Project: REFURBISHMENT OF PROPERTIES, CARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD

Dwg Title: EXISTING & PROPOSED ELEVATIONS & PLANS AIREY TYPE 2 PROPERTIES

Scale	Size	First Issue	Drawn	Chk'd
1:100 UNO	A2	12-11	GH	JC

Dwg No: 39575-401

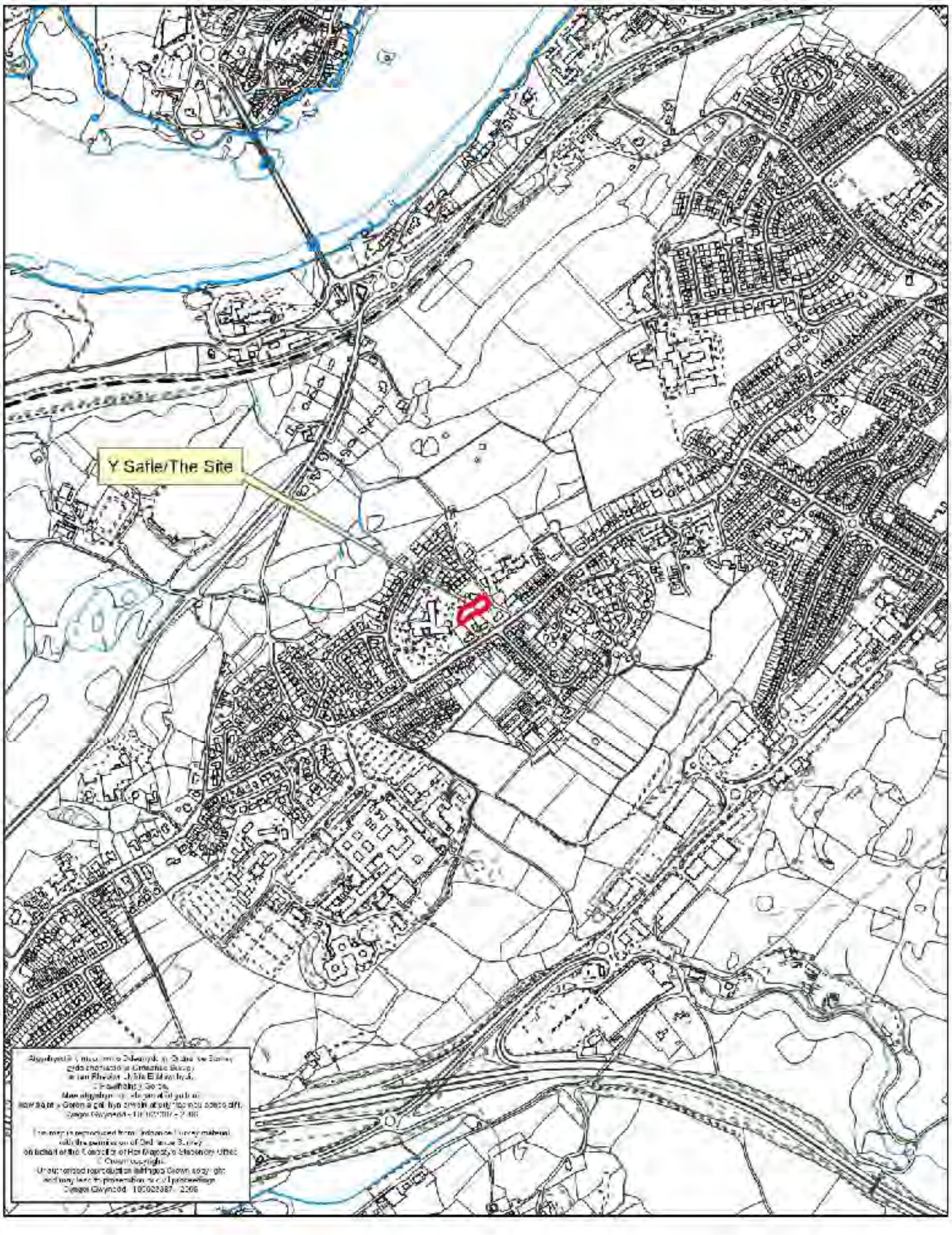
© This drawing is the copyright of Curtins Consulting Ltd

Rhif: **4**

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Rhif y Cais / Application Number : C13/0202/25/LL

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



Cais Rhif: C13/0202/25/LL
Dyddiad Cofrestru: 29/04/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Pentir
Ward: Pentir

Bwriad: CAIS AR GYFER CODI TY
Lleoliad: BREWERY FARM, PENRHOS ROAD, BANGOR, LL572LX

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn yn gais llawn ar gyfer codi tŷ llawr a hanner.

1.2 Mae'r safle ble bwriedir codi'r annedd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu canolfan is-ranbarthol Dinas Bangor. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn gardd sylweddol i annedd presennol ac sydd hefyd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd; ac mae bwriad rhannu'r ardd i greu'r plot yma. Mae tai wedi eu lleoli bob ochr i'r safle, gydag adeilad swyddfeydd sylweddol i'r cefn, a maes parcio i'r blaen. Mae adeilad preswyl rhestredig Gradd II wedi ei leoli wrth ochr y safle. Mae bwriad cael mynediad i'r safle o Ffordd Penrhos i lawr ffordd fynedfa di-ddosbarth a phreifat (sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd) sydd hefyd yn llwybr cyhoeddus ac yn darparu mynedfa i sawl annedd yn barod.

1.3 Bwriedir codi annedd sy'n unllawr a hanner yn ei gyfanrwydd. Byddai'r llawr gwaelod yn darparu 2 ystafell wely gydag ystafelloedd ymolchi'r un, iwtiliti, ystafell gotiau ynghyd a chegin, ystafell fwytau a lolfa chynllun agored ac yn agored i'r to. Byddai'r llawr cyntaf ar ran o'r annedd bwriedig ac wedi ei leoli yng ngwagle'r to – byddai'n darparu ystafell wely ychwanegol gydag ystafell ymolchi atodol. Mae'r eiddo yn mesur oddeutu 15.5m o hyd ac oddeutu 9m o led, ac oddeutu 2.5m i'r bondo ac oddeutu 5.5m o uchder ar ei uchaf sy'n camu i lawr i oddeutu 5.2m. Mae'r dyluniad yn syml a gweddol fodern gyda'r prif edrychiadau ar y talcenni. Mae mynedfa gerbydol i flaen y safle gyda darpariaeth parcio ar gyfer 3 cerbyd ynghyd a llecyn troi.

1.4 Bwriedir gorffen yr annedd gyda llechi ar y to a chymysgedd o rendr, cladio pren/effaith pren a charreg ar y waliau allanol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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

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

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

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL
Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

POLISI CH6 - TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL
Caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

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

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

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

TAN 12 Dylunio
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5) Tachwedd 2012

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio yn berthnasol i'r safle penodol yma; ond mae'r hanes cynllunio isod ar gyfer eiddo Brewery Farm ei hun, ac mae'r cais gerbron wedi ei leoli o fewn ei ardd.

3.2 C05A/0049/25/LL Codi estyniad ar y llawr cyntaf, estyniad wydr a modurdy CANIATÁU 23.02.2005

3.3 3/25/281A Codi estyniad CANIATÁU 04.05.1984

3.4 3/25/281 Dymchwel tŷ ac adeiladau fferm bresennol ynghyd a chodi datblygiad preswyl CANIATÁU 07.09.1983

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu’r cais oherwydd effaith cynnydd traffig ar y briffordd a’r fynedfa a’r briffordd.
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r ffordd eisoes yn ffordd mynediad i amryw o dai preswyl ag yn fynedfa i faes parcio'r athrawon i'r ysgol gerllaw, a tydi'r bwriad ddim felly'n debygol o greu cynnydd sylweddol mewn niferoedd symudiadau. Ddangosir bwriad i gynnwys tri llecyn parcio a man troi addas o fewn y cwrtil, ac felly gan gynnwys amodau i sicrhau fod y wal terfyn ddim uwch nag 1 medr yna credaf fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau trafnidiaeth.
Swyddog Cadwraeth:	Dim gwrthwynebiad. Awgrymu defnyddio ffenestri o liw brown.
Dŵr Cymru:	Amodau
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daw’r cyfnod hysbysebu i ben ar yr 30.05.2013 a derbyniwyd 2 gohebiaeth yn gwrthwynebu: • Fod yr annedd bwriedig yn rhy uchel i fod yn dy unllawr ac y bydd yn darparu wal o lechi i’r cyfeiriad yno uwchben y gwrych. • Fod yr annedd bwriedig wedi ei leoli rhy agos i’r gwrych ac felly yn debygol o achosi colled i olau o fewn ystafelloedd byw'r eiddo union ddrws nesaf sy’n rhestredig.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi CH3 o’r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a chynigion ar gyfer tai newydd ar safleoedd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu’r ganolfan is-ranbarthol ac mae’n caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol. Mae polisi CH6 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a thai fforddiadwy ar safleoedd a ddaw ar gael sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau ddatblygu’r ganolfan is-ranbarthol; ac mae’n datgan y dylai datblygiadau ar gyfer 5 uned neu fwy ddarparu elfen briodol o dai fforddiadwy. Yn yr achos yma mae’r bwriad yn cynnwys un annedd 3 ystafell wely ar safle sydd o fewn ffin ddatblygu Dinas Bangor, ar leoliad ble bwriedir rhannu gardd sylweddol ar gyfer creu'r plot. Ystyrir fod y safle yn addas ar gyfer ei ddatblygu ac nad ellir gofyn am ganran fforddiadwy oherwydd nad yw’r niferoedd yn ddigonol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau CH3 a CH6 o’r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

5.2 Mae polisi B3 o’r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a datblygiadau sy’n effeithio ar osodiad adeilad rhestredig; ac mae’n sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a’r amgylchedd lleol. Yn yr achos yma, mae’r bwriad wedi ei leoli drws nesaf i adeilad rhestredig Gradd II, er hyn mae’r adeilad rhestredig ei hun wedi ei leoli oddeutu 22m i ffwrdd o’r ffin rhwng y ddau eiddo, ac er bod yr annedd bwriadedig ond wedi ei leoli oddeutu 2m i ffwrdd o’r ffin yma, mae dyluniad ffurf ac uchder yr annedd yn golygu na fyddai yn achosi effaith niweidiol ar osodiad yr Adeilad Rhestredig na’i gwrtil. Oherwydd natur breswyl yr ardal mae tai eraill yn amgylchynu’r adeilad rhestredig ac mae gwrych sylweddol ac aeddfed yn bodoli rhwng safle’r cais a’r adeilad rhestredig yn barod. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B3 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.3 Mae polisïau B22, B23, a B25 o’r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.

5.4 Mae’r bwriad yn ymwneud gyda chodi annedd unllawr a hanner ar y safle, gyda chanran uchel o ffenestri ar y talcenni, ond gyda ffenestri lefel uchel yn unig ar lawr daear yr edrychiadau ochr, ynghyd a ffenestri yn y to ar lefel llawr cyntaf. Mae’r annedd bwriadedig yn cynnig ystafelloedd ar y llawr gwaelod ac ar ran o’r llawr cyntaf ble mae’r to yn camu i fyny. Mae gweddill y llawr gwaelod yn agored i’r to. Ystyrir fod maint, siâp, ffurf a dyluniad yr annedd yn gweddu i’r safle hir a chul a'i fod yn gwneud defnydd da o’r safle.

5.5 Mae’r annedd bwriadedig wedi ei leoli oddeutu 6m i ffwrdd o’r eiddo sydd union drws nesaf ac sydd o fewn yr un perchnogaeth. Er fod y tir yn gostwng tua’r eiddo yma ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o achosi effaith negyddol ar fwynderau na phreifatrwydd preswylwyr yr eiddo hwnnw. Ystyrir fod dyluniad y bwriad ynghyd a gosodiad y ffenestri yn golygu na fyddai unrhyw or-edrych ac na fyddai unrhyw effaith ormesol er y gwahaniaeth mewn lefel tir. Mae’r eiddo rhestredig sydd wedi ei leoli ochr arall i’r annedd bwriadedig wedi ei leoli oddeutu 24m i ffwrdd. Mae gwrych uchel rhwng y ddau eiddo, ac er fod yr annedd bwriadedig wedi ei leoli oddeutu 2m i ffwrdd o’r ffin ni ystyrir ei fod yn debygol o achosi effaith negyddol andwyol ar fwynderau’r eiddo rhestredig cyfagos o ran creu effaith gormesol na goredrych

5.6 Bwriedir gorffen yr annedd gyda tho llechi a chymysgedd o rendr, cladin pren ac effaith pren a charreg. Ystyrir bod angen amod priodol er mwyn cytuno ar yr union ddefnyddiau yma ond fod y patrwm a’r cyferbyniad yn addas. Mae copi o’r adroddiad cyn-asesiad cod cartrefi cynaliadwy wedi ei gynnwys gyda’r cais sy’n dangos fod y cynlluniau yn cydymffurfio a lefel 3.

5.7 O ganlyniad i’r uchod, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a holl ofynion polisïau B22, B23, a B25 o’r Cynllun Datblygu Unedol sy’n ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad , mwynderau a deunyddiau allanol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Mae polisïau CH33 a CH36 o’r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud ag asesu effaith cynigion ar ddiogelwch ffyrdd a strydoedd, ynghyd a darparu cyfleusterau parcio preifat.

5.9 Mae'r bwriad wedi ei leoli i lawr ffordd trac preifat sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd yr holl ffordd o'r briffordd (Ffordd Penrhos) i'r annedd bwriedig. Mae'r trac preifat yn darparu mynedfa i'r eiddo presennol a dnabyddir fel 'Brewery Farm' a heibio i dai eraill a maes parcio a ddefnyddir gan Ysgol y Garnedd. Mae hefyd darpariaeth ddigonol ar gyfer parcio 3 cerbyd a llecyn troi o fewn y cwrtil. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r bwriad ac yn datgan na fydd y cynnydd bwriadedig o draffig yn debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.

5.10 Ar sail yr uchod ac ar sail nad oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad ar sail diogelwch ffyrdd a strydoedd ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a pholisïau CH33 a CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.11 Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd gohebiaeth sy'n cyfeirio at effaith y bwriad ar yr eiddo rhestredig gerllaw o safbwynt colli golau o ystafelloedd byw ac effaith gormesol to'r annedd bwriadedig uwchben y gwrych. Mae'r ystyriaethau yma eisoes wedi eu hasesu uchod ac mae'r adeilad rhestredig ei hun wedi ei leoli oddeutu 24m i ffwrdd o'r annedd bwriadedig sydd yn mesur 5.5m o uchder ar ei uchaf. Mae'r adeilad rhestredig a'i gwrtil wedi ei leoli i'r de ddwyrain o safle'r cais, ac felly ni ystyrir bydd y bwriad yn arwain at golli golau gwbl i'r eiddo rhestredig.

5.12 Yn ogystal, mae'r bwriad ar gyfer codi annedd unllawr a hanner ar uchder o 5.5m ar ei uchaf, ac er bod yr annedd bwriedig wedi ei leoli 2m i ffwrdd o'r ffin gyda'r eiddo drws nesaf, ni ystyrir ei fod yn achosi effaith ormesol a hynny o ganlyniad i'r gwrych presennol (a'r hawl i osod ffens/wal hyd at 2m o uchder yn ogystal a phlannu gwrych heb ganiatâd cynllunio) ac oherwydd ei fod yn debygol mai'r to yn unig fydd i'w weld. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn debygol o greu effaith negyddol andwyol ar fwynderau'r preswylwyr cyfagos.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol a nodir ac nad yw'r bwriad yn debygol o greu effaith negyddol andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau - 5 mlynedd, unol â'r cynlluniau, to llechi, deunyddiau, côd cartrefi cynaliadwy, dŵr Cymru, amodau/nodiadau priffyrdd.

Rhif y Cais / Application Number : C13/0202/25/LL

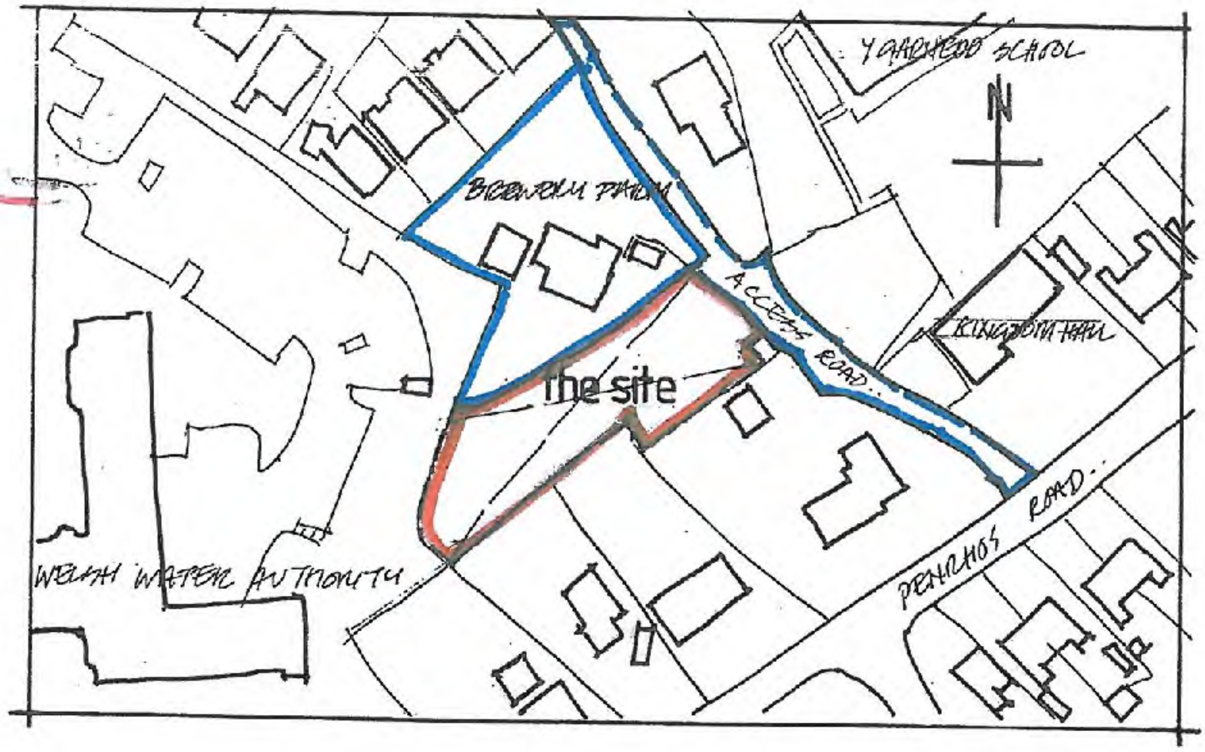
(4)

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

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

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

4

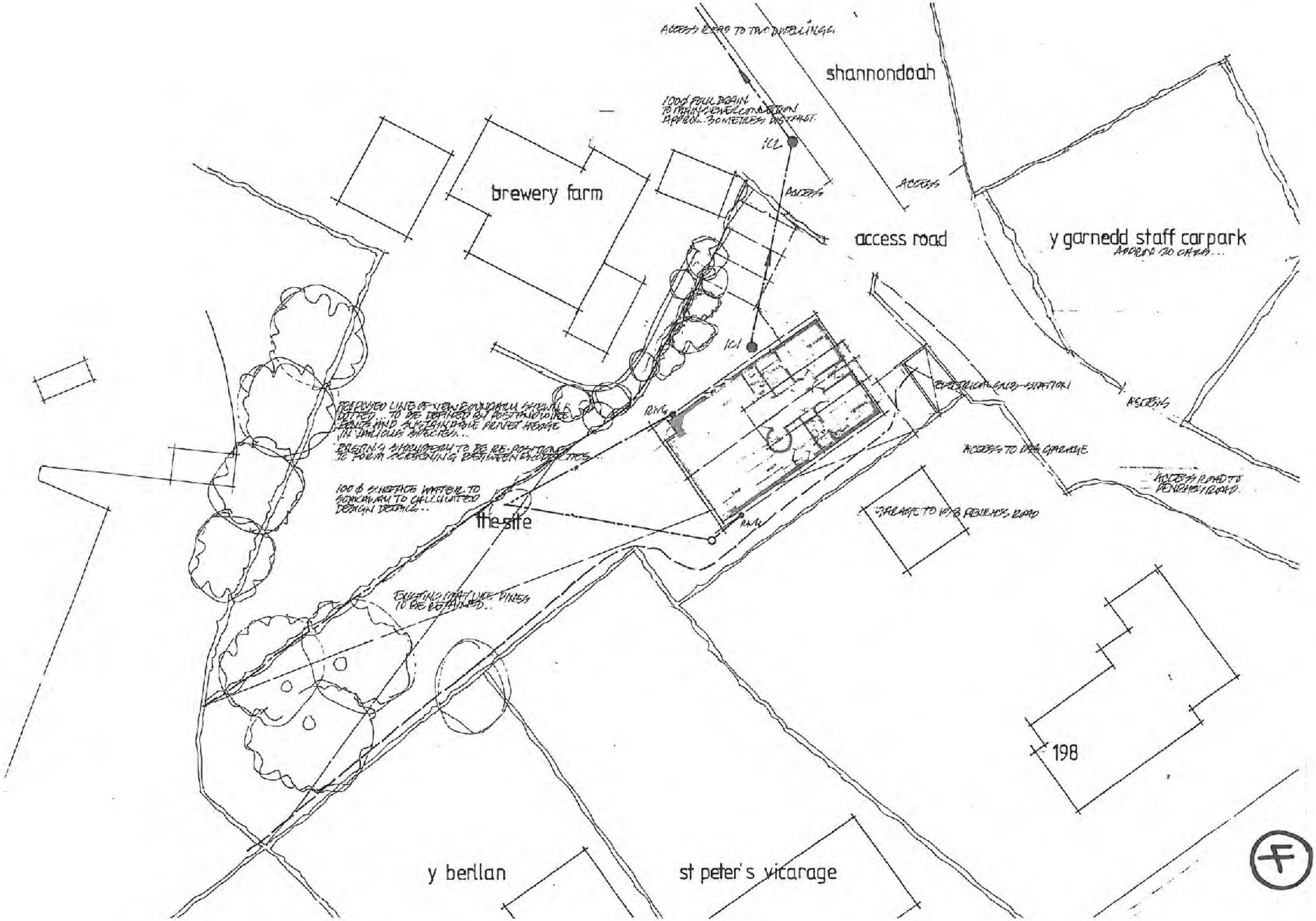


proposed new dwelling at brewery farm bangor mr+mrs t ryland williams

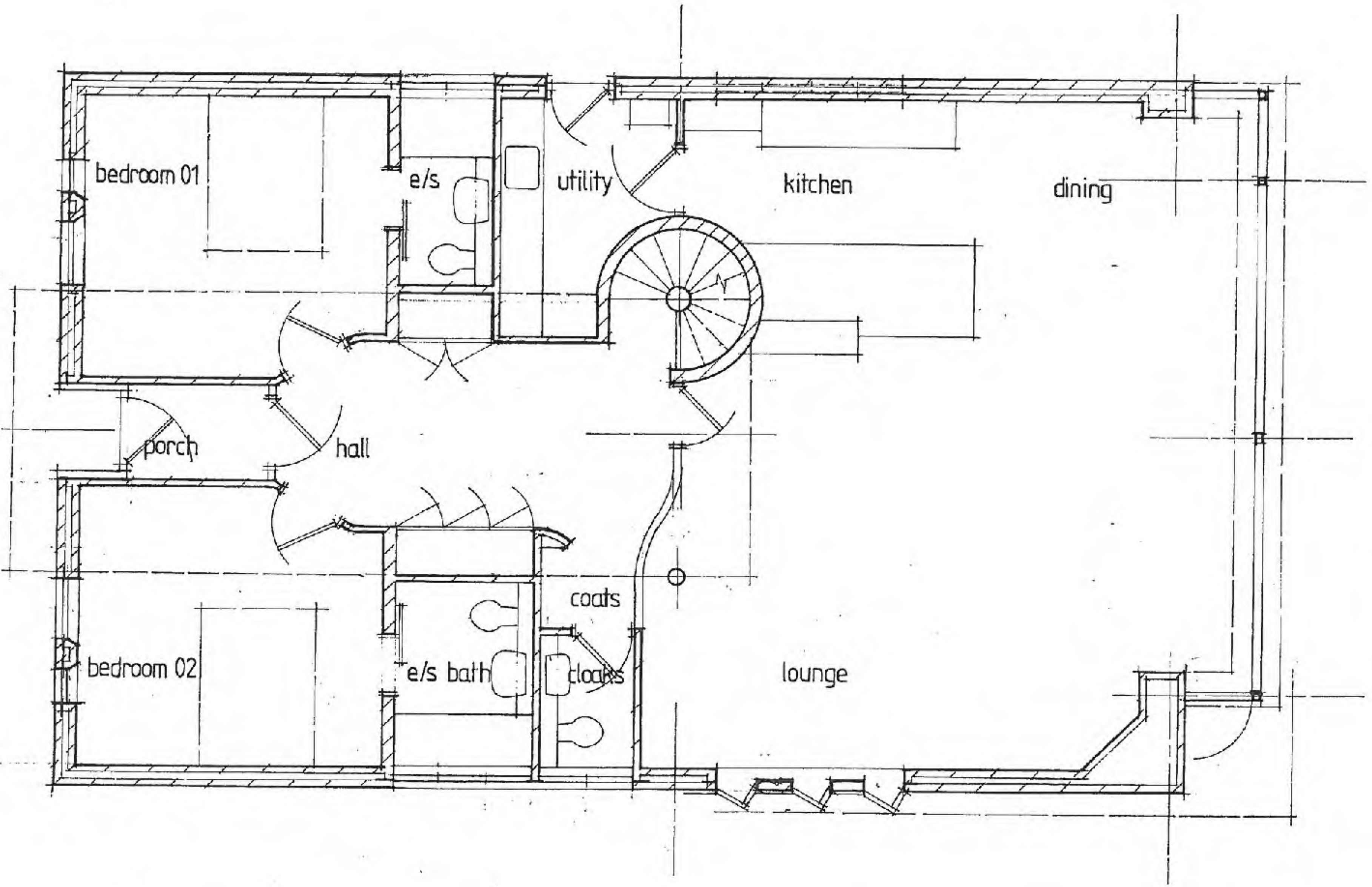
LOCATION PLAN 1/1250 @ A4 2305[90]01

pensaerniaeth □ john pritchard

ffon/ffacs (00)44 1248 713672
symudol +44(0)7721 063570
e-bost: pensaer@hotmail.co.uk



shannondoah
brewery farm
access road
y garnedd staff carpark
the site
198
y berllan
st peter's vicarage



proposed new dwelling at brewery farm bangor

mr+mrs t ryland williams

GROUND FLOOR PLAN 1/50 @ A3

2305[SK]03

pensaerniaeth □ john pritchard

ffon/ffacs (00)44 1248 7
symudol +44(0)7721 063 70
e-bost: pensaer@hotma .uk

proposed new dwelling at brewery farm bangor

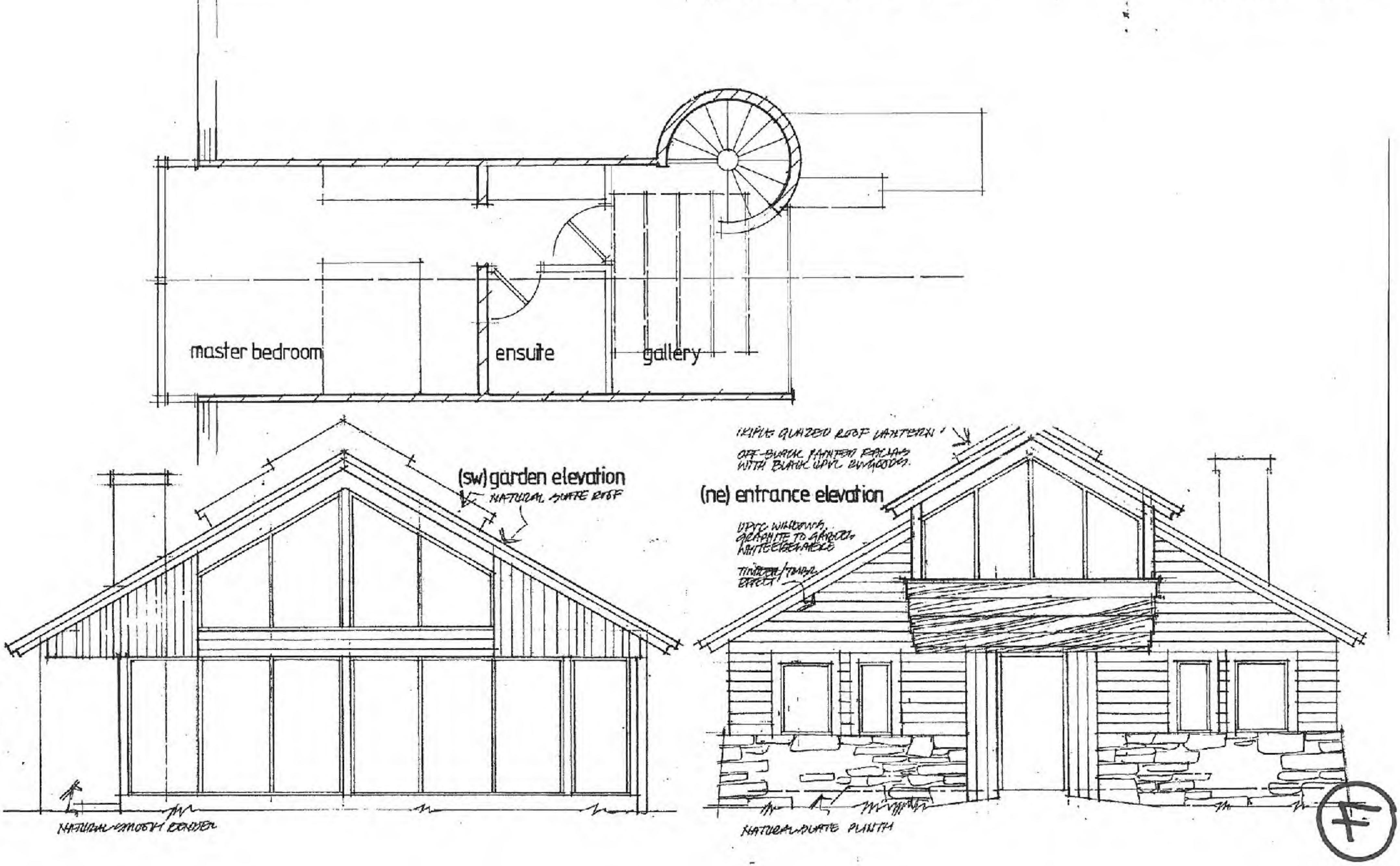
mr+ mrs f ryland williams

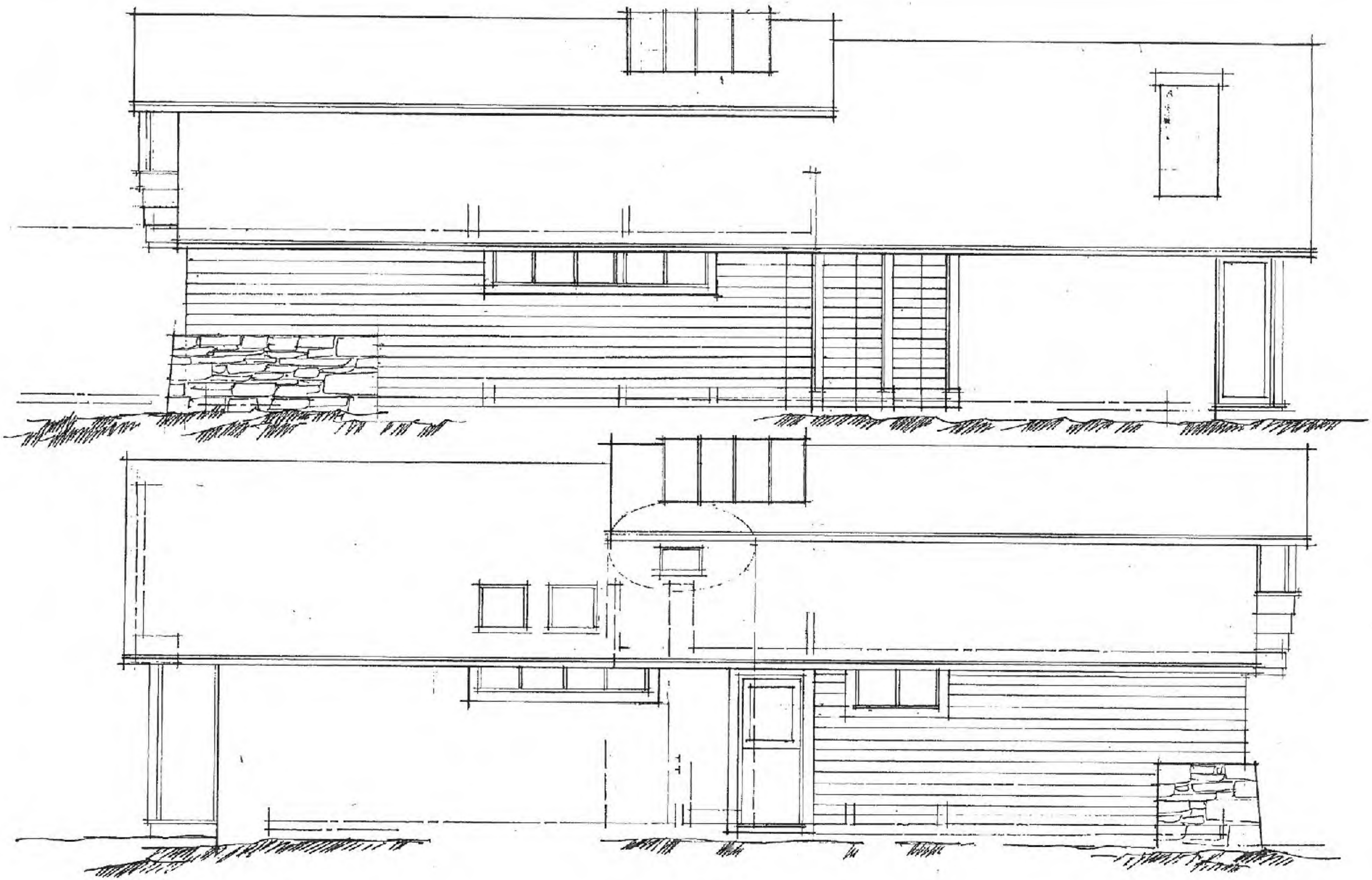
FIRST FLOOR PLAN/ELEVATIONS 1/50 @ A3

2305[SK]04

pensaerniaeth □ john pritchard

ffon/ffacs (00)44 1248 713672
symudol +44(0)7721 063570
e-bost: pensaer@hotmail.co.uk





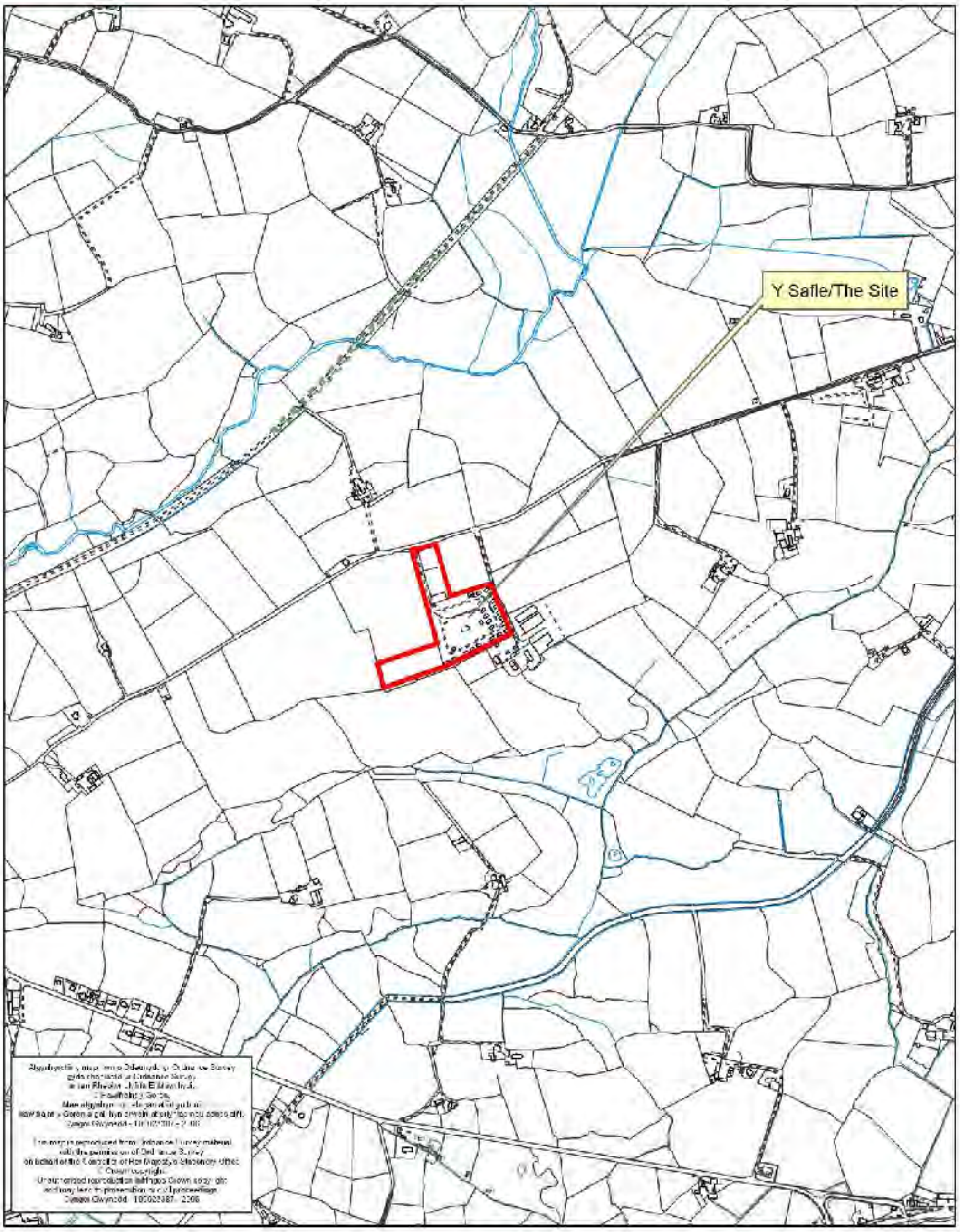
proposed new dwelling at brewery farm bangor		mr+mrs t ryland williams
ELEVATIONS	1/50 @ A3	2305[SK]05
pensaerniaeth □ john pritchard		ffon/ffacs (00)44 1248 713672 symudol +44(0)7721 063570 e-bost: pensaer@hotmail.co.uk

Rhif: **5**

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Rhif y Cais / Application Number : C13/0243/41/LL

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



Cais Rhif:	C13/0243/41/LL
Dyddiad Cofrestru:	17/05/2013
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Llanystumdwy
Ward:	Llanystumdwy
Bwriad:	EHANGU'R SAFLE CARAFANAU PRESENNOL I AIL LEOLI 6 UNED A GOSOD 7 CARAFAN YCHWANEGOL, CREU MAN STORIO CYCHOD A TIRWEDDU A GWELLIANNAU I'R TIRWEDDU PRESENNOL
Lleoliad:	PARC CARAFANAU WERNOL, CHWILOG, PWLLHELI, GWYNEDD, LL536SW

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn ymwneud gyda ymestyn ffin y safle presennol i leoli 7 carafán ychwanegol ac ail-leoli 6 carafán oddi ar y safle presennol ynghyd a ail leoli'r cwrt tennis presennol, chreu man storio cychod, creu llwybr pwrpasol i'r lle chware plant, gwelliannau a thirweddu.

1.2 Saif y safle yng nghefn gwlad oddi ar ffordd ddosbarth tri, tua hanner milltir tu allan i Chwilog. Mae 67 carafán statig bresennol ar y safle ac mae caniatâd hanesyddol dal yn bodoli i leoli 70 o garfannau statig. Mae safle'r estyniad yn ymestyn i oddeutu 1.2 acer/0.5 hectar o dir amaethyddol ger y safle carafannau presennol. Mae safle'r estyniad mewn pant naturiol yn y tir i ffwrdd o'r lon gyhoeddus.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

TWRISTIAETH - POLISI STRATEGOL 17
Caniateir cynigion i ddatblygu neu wella'r amrywiaeth a'r safon o gyfleusterau ac atyniadau twristiaeth os nad ydynt yn niweidio'r amgylchedd, nodweddion diwylliannol yr ardal neu fwynderau trigolion cyfagos mewn modd arwyddocaol.

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

POLISI 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 D19 - SAFLEOEDD NEWYDD AR GYFER CARAFANNAU TEITHIOL, GWERSYLLA AC UNEDAU TEITHIOL
Caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafannau teithiol, gwersylla, neu, unedau teithiol newydd os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda dyluniad, gosodiad, gwedd a lleoliad y datblygiad, materion traffig, cyfyngu defnydd yr unedau ac effaith cronnol ar yr ardal leol.

Canllaw Cynllunio Atodol Drafft - Llety gwyliau (yn bennaf paragraffau 24 – 29)

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 4, Chwefror 2011.

- Pennod 7 - Cynnal yr Economi
- Pennod 11 - Twristiaeth, Chwaraeon a Hamdden

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth (Hydref 1997) – Mae paragraffau 10 – 14 yn ymwneud a datblygiadau carafanau gwyliau a charafanau teithiol.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C03D/0558/41/LL – Ymestyn cyfnod gwyliau i 10 mis a hanner y flwyddyn. Caniatau 06/11/03

3.2 C07D/0046/41/LL – Gosod 4 tanc nwy LPG. Caniatau 13/04/07

3.3 2/21/105 – Ail osod 10 carafán ar o.s rhif 942. Gwrthod 07/02/77

3.4 2/21/105A – Safle i 10 o garafannau teithiol – Gwrthod 21/07/94

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Swyddog Carafannau:	Caniatau er mwyn galluogi'r ymgeisydd i gydymffurfio yn llawn gyda amodau trwydded y safle.
Bioamrywiaeth	Dim gwrthwynebiad a sylwadau; • Dylai'r cadw'r goeden Onnen sydd wedi ei amlygu yn y cynllun ac sydd wedi ei leoli ger carafán 8 a 9

yn y cynllun.

- Ni ddylid gwneud unrhyw waith tyllu na lefelu a all amharu ar wreiddiau’r goeden
- Dylid cyflwyno manylion y cynllun tirlunio i'r cyngor er mwyn ei gymeradwyo.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau.

Swyddog Tan: Dim sylwadau.

Dwr Cymru: Cyngor safonol - Mae prif bibell ddŵr yn croesi’r safle.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi D17 CDUG yn caniatáu cynigion i uwchraddio safleoedd carafanau gwyliau sefydlog gan gynnwys cynigion am gynnydd bach yn nifer yr unedau carafanau gwyliau sefydlog. Mae caniatâd presennol yn bodoli ar gyfer 70 carafán sefydlog ar y tir a byddai’r bwriad sydd dan sylw yn golygu cynyddu’r nifer yma i 77 carafán sefydlog. Byddai hyn o fewn yr uchafswm o 10% sydd yn cael ei nodi yn yr eglurhad i bolisi D17. Felly o ran niferoedd byddai’r cais yn dderbyniol ond rhaid hefyd fel rhan o’r bwriad i gynyddu’r nifer o unedau allu dangos gwelliannau sylweddol i’r safle.

5.2 Fel rhan o’r gwelliannau fe gynigir plannu addas a sylweddol i wella’r ffiniau a’u cryfhau gan hefyd wella’r amgylchedd o fewn y parc drwy gael mwy o le rhwng yr unedau drwy symud 6 uned bresennol i ran newydd o’r safle. Mae uned rhif 1 yn cael ei ail leoli er mwyn darparu llwybr troed i’r lle chware a’r cwrt tennis presennol. Mae hyn yn cynnig gwelliant sylweddol ar ran diogelwch i blant gan fod y fynedfa ar hyn o bryd oddi ar y brîf trac mynediad ac nid oes palmant na llwybr i wahanu’r plant a’r ceir sy’n mynd a dod o’r parc. Mae’r gwelliannau hefyd yn cynnwys darparu cwrt tenis newydd, man storio cychod a chreu compownd newydd i storio biniau a nwyddau i wasanaethu’r parc. Ar y cyfan, ystyrir y byddai mwynderau a safon y safle yn gwella yn sylweddol i ddefnyddwyr y safle ac i’r cyhoedd sydd yn gweld y safle o’r lonydd a llwybrau cyhoeddus o gwmpas. Ystyrir felly fod egwyddor y cais yn dderbyniol ac yn unol â pholisi D17.

Mwynderau gweledol

5.3 Byddai’r bwriad yn golygu lleoli 7 carafán sefydlog newydd o fewn yr estyniad i’r safle ac hefyd adleoli 6 carafán bresennol i’r rhan hwn. Wrth edrych ar siâp y cynllun ar bapur ni ystyrir fod yr estyniad yn ffurfio estyniad hollol naturiol i’r safle presennol. Ond wrth ymweld â’r safle mae’n amlwg fod safle’r estyniad mewn lleoliad addas yn y dirwedd ac mewn lleoliad sydd yn cael llai o effaith gweledol na rhannau eraill o dir sydd mewn perchnogaeth yr ymgeisydd. I ogledd y safle, mae lefel y tir yn disgyn i lawr yn naturiol o’r lon dosbarth 3, o ganlyniad a gydag amodau i sicrhau tirweddu a chodi clawdd newydd ni ystyrir bydd yr estyniad yn cael effaith andwyol ar y dirwedd. I’r de a’r gorllewin mae eisoes clawdd a gwrych i sgrinio’r carafanau. Oherwydd lefel y tir a nodweddion tirwedd naturiol yn yr ardal o amgylch, nid yw’r safle presennol nac safle’r estyniad yn weladwy o bellter.

5.4 O brif fynedfa'r safle mae'r carafanau presennol yn amlwg trwy wrych tenau ar ben clawdd. Mae'r cais yn golygu tynnu'r clawdd er mwyn creu mwy o le mwynderol i'r carafanau a chodi clawdd a gwrych newydd yn ei le. Mae'r cynllun hefyd yn golygu plannu gwrych newydd lawr ochor y lle chware, o gwmpas y man storio cychod a'r cwrt tennis.

5.5 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal o'i gymharu gyda'r sefyllfa bresennol ac fe ystyrir y byddai'r cynllun tirweddu bwriadedig yn fodd o sicrhau hyn drwy gryfhau'r ffiniau newydd a'r rhai sydd eisoes yn eu lle. Awrth bwyso a mesur mae'r gwelliannau i'r parc a'r gwelliannau o safbwynt effaith gweledol yn y tymor hir yn gorbwyso unrhyw effaith gweledol negyddol yn y tymor byr tra mae'r tirweddu newydd yn sefydlu. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisïau B23 a D17

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.6 Bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol i'r safle ar gyfer y datblygiad. Derbyniwyd sylwadau'r uned drafnidiaeth ac nid oes gwrthwynebiad i'r cynllun. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisïau CH33 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Mae tai annedd yn wasgaredig o gwmpas y safle. Fodd bynnag mae maes i 70 o garafanau sefydlog yn bodoli yma yn barod ac felly ni ystyrir y byddai'r lleoli 7 carafan sefydlog ychwanegol ar ffurf estyniad i'r safle presennol yn cael unrhyw effaith pellach ar ddeiliaid y tai hyn. Ystyrir felly bod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi B23 CDUG.

6. Casgliadau:

6.1 Mae 7 uned ychwanegol yn gynnydd o 10% sydd wedi ei nodi yn CDUG ac ystyrir fod hyn yn dderbyniol o agwedd polisi. Byddai'r unedau ychwanegol hefyd yn cael eu lleoli fel estyniad derbyniol i'r parc carafanau presennol a byddai gwelliannau yn bennaf o ran tirlunio a gwella gwasanaethau a diogelwch yn cael ei wneud i'r parc yn sgil y bwriad yma. Ystyrir y byddai'r gwelliannau yma yn gwella edrychiad y safle a mwynderau gweledol yr ardal oddi amgylch yn sylweddol. Bydd hefyd yn bwysig cyfyngu'r cyfnod meddiannu fel nad oes defnydd rhwng 14fed o Ionawr a 1af o Fawrth mewn unrhyw un flwyddyn ac ar gyfer defnydd gwyliau yn unig. Mae hyn yn adlewyrchu'r cyfnod preswylio sydd ar y safle yn bresennol ac a adlewyrchir gan y drwydded ac mewn caniatâd blaenorol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau'r cais yn ddarostyngedig i amodau:

1. amser
2. yn unol â'r cynlluniau diwygiedig
3. gwaith tirweddu/cyfnodau ayb
4. Cadw coeden onnen.
5. cyfnod preswylio fel y safle presennol
6. defnydd gwyliau yn unig

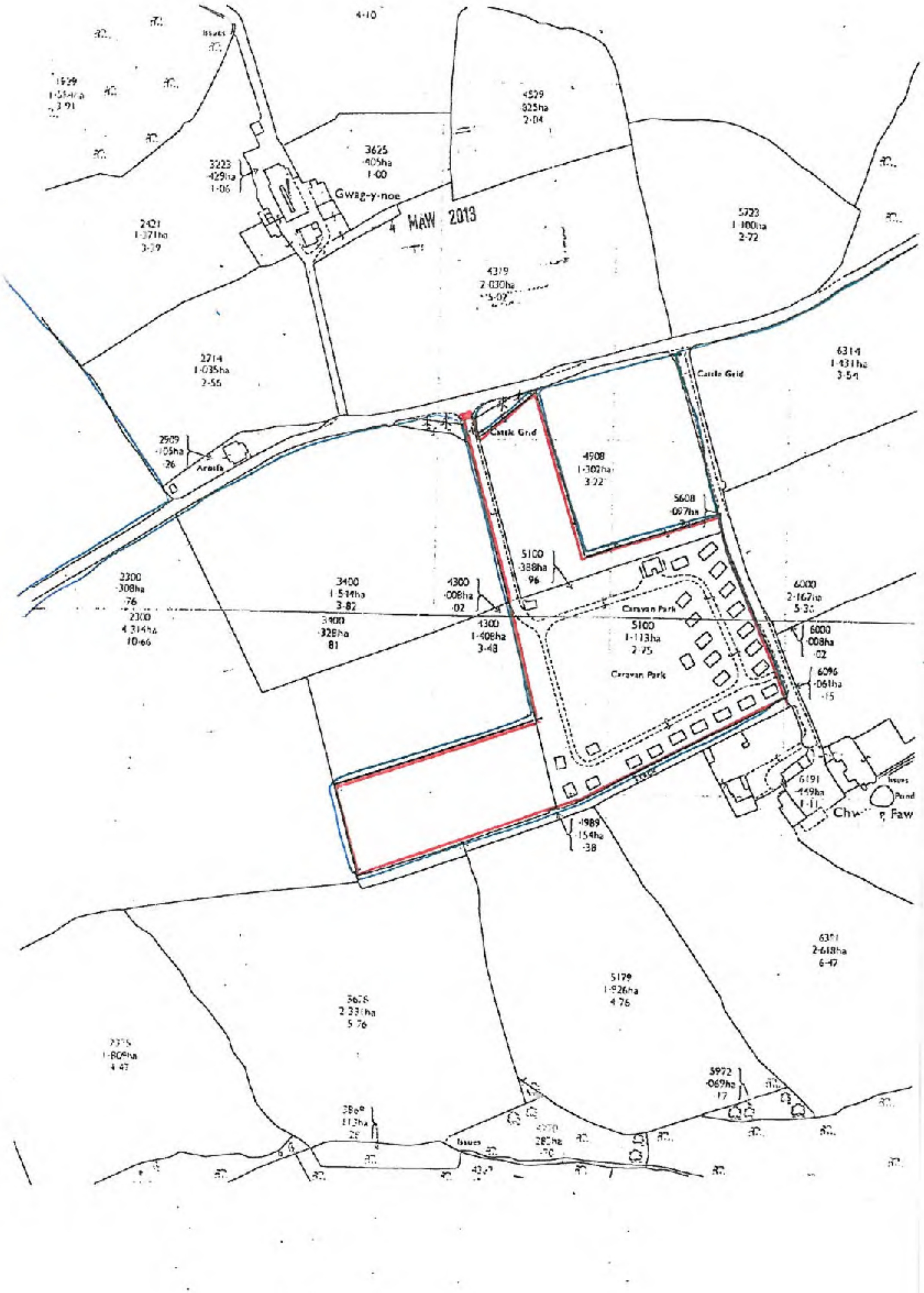
Rhif y Cais / Application Number : C13/0243/41/LL

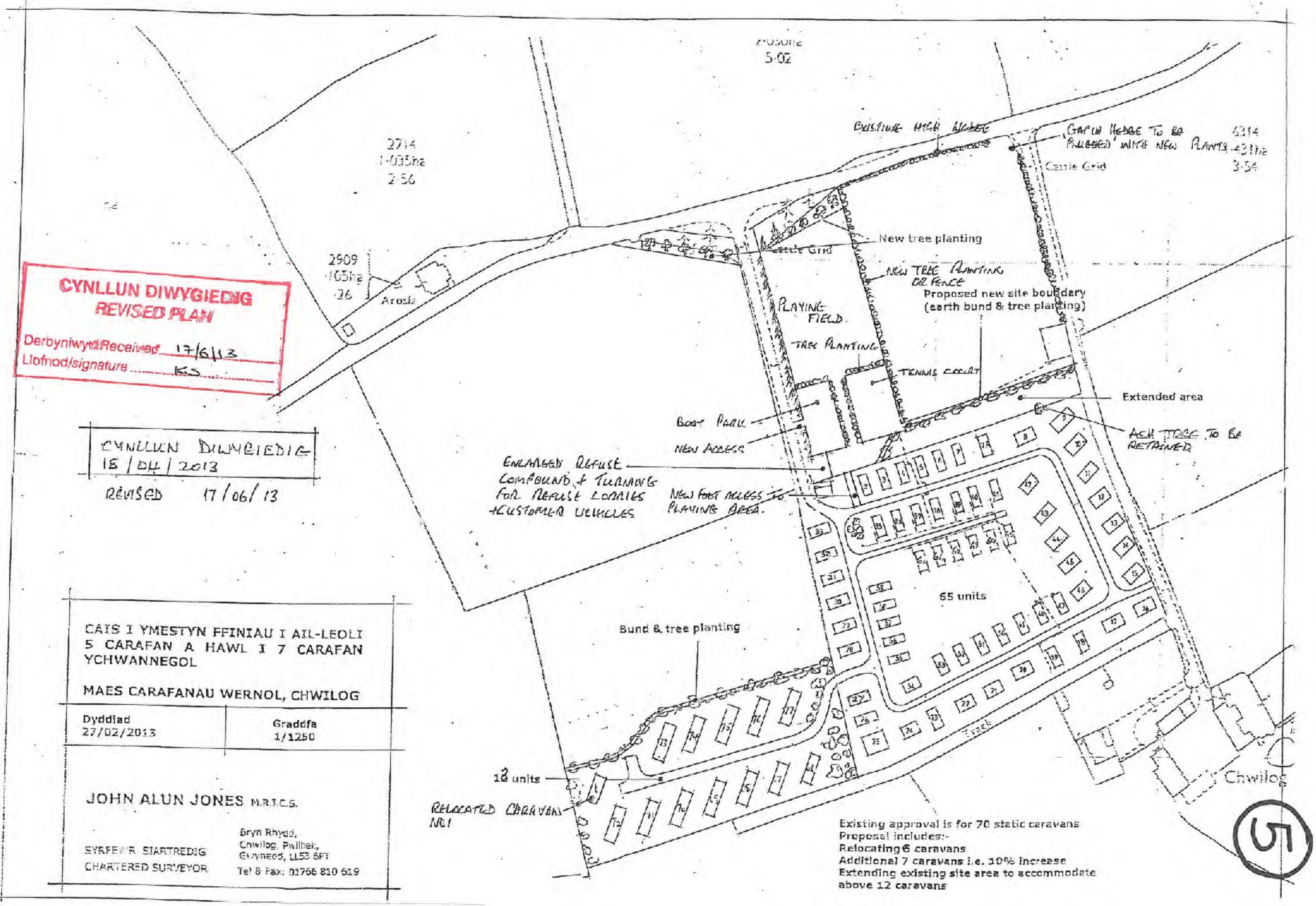
5

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

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

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


Gwag-y-noe
MaW 2013
Cattle Grid
Cattle Grid
Caravan Park
Caravan Park
Arosfa
Issues
Pond
3625
·405ha
1·00
4529
·825ha
2·04
5723
1·100ha
2·72
2714
1·035ha
2·56
6314
1·431ha
3·54
4908
1·302ha
3·22
5608
·097ha
5100
·388ha
96
5100
1·113ha
2·75
4300
·008ha
·02
4300
1·408ha
3·48
3400
1·544ha
3·82
3400
·328ha
81
2300
·308ha
·76
6000
2·167ha
6000
·008ha
·02
6096
·061ha
·15
1989
·154ha
·38
5179
1·926ha
4·76
5972
·069ha
·17



CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 17/6/13
Llofnod/signature KS

CYNLLUN DIWYGIEDIG
18 / 04 / 2013
REVISED 17 / 06 / 13

CAIS I YMESTYN FFINIAU I AIL-LEOLI 5 CARAFAN A HAWL I 7 CARAFAN YCHWANNEGOL

MAES CARAFANAU WERNOL, CHWILOG

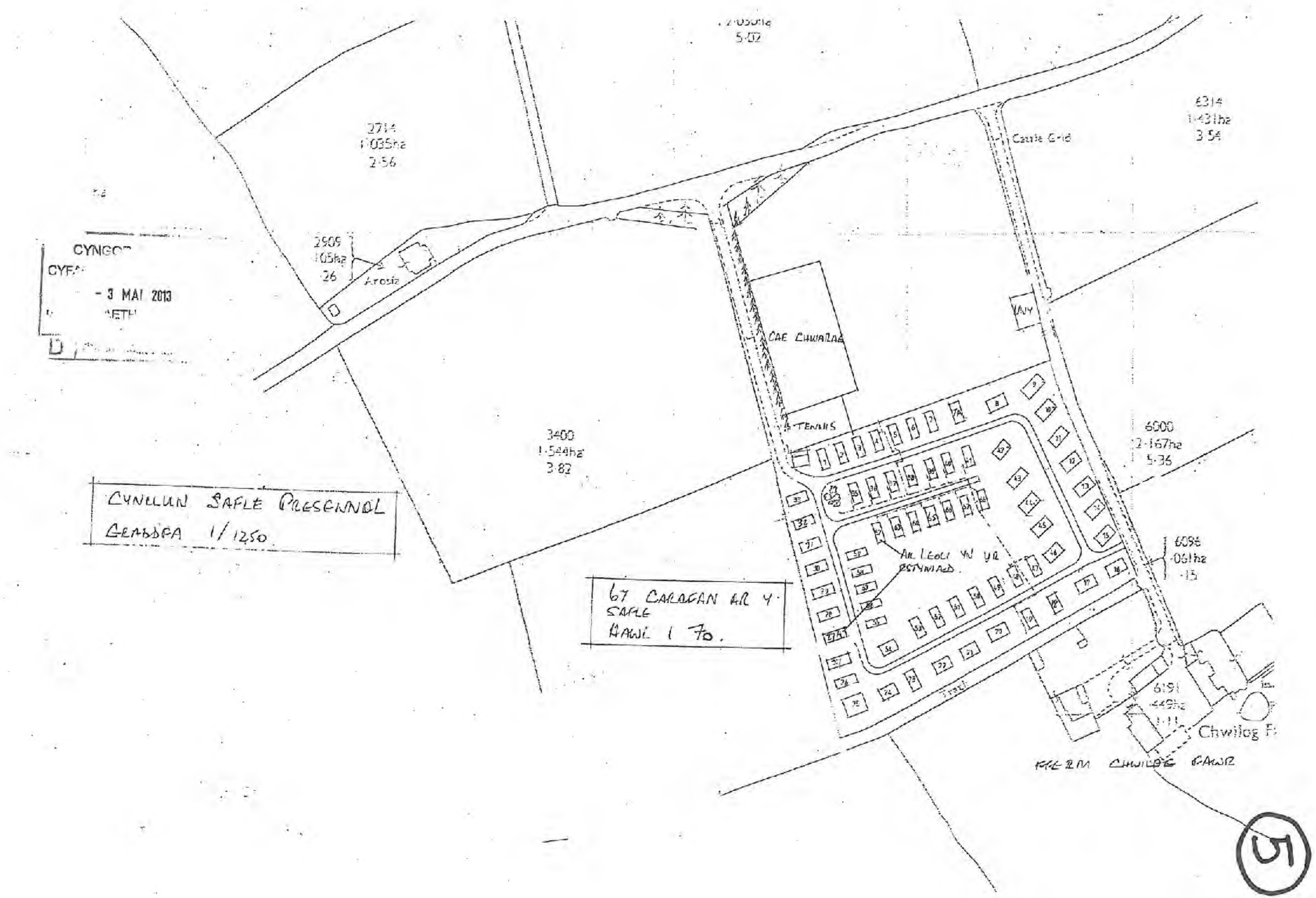
Dyddiad 27/02/2013	Graddfa 1/1250

JOHN ALUN JONES M.R.I.C.S.

SYRFEWR SIARTREDIG
CHARTERED SURVEYOR

Bryn Rhydd,
Chwilog, Pwllheli,
Gwynedd, LL53 6FT
Tel & Fax: 01766 810 619

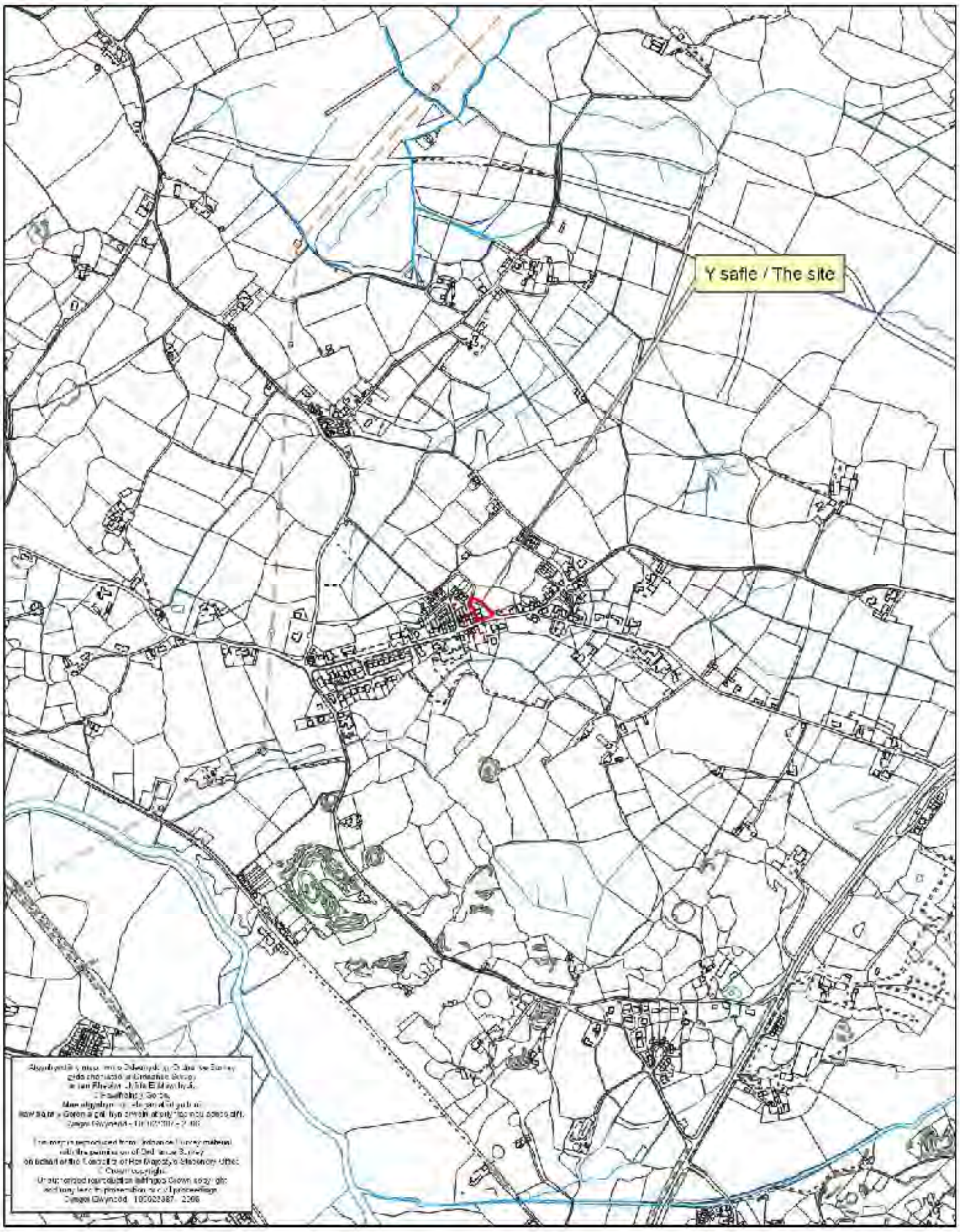
Existing approval is for 70 static caravans
Proposal includes:-
Relocating 6 caravans
Additional 7 caravans i.e. 10% increase
Extending existing site area to accommodate above 12 caravans


5·02
2714
1·035ha
2·56
6314
1·431ha
3·54
Castle Grid
2909
·105ha
·26
Arosfa
CYNGOR
- 3 MAI 2013
CAE CHWARAE
TENNIS
3400
1·544ha
3·82
6000
2·167ha
5·36
CYNLLUN SAFLE PRESENNOL
GRADDFA 1/1250
6096
·061ha
·15
AR LEOLI YN YR ESTYNIAD
67 CARAFAN AR Y SAFLE
HAWL I 70.
6191
·449ha
1·11
Chwilog F
FFERM CHWILOG FAWR
5

Rhif: **6**

Rhif y Cais / Application Number : C13/0474/18/LL

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



Cais Rhif: C13/0474/18/LL
Dyddiad Cofrestru: 16/05/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanddeiniolen
Ward: Penisarwaun

Bwriad: CAIS I GADW ESTYNIAD I ARDD TY A DIWYGIO MYNEDFA
Lleoliad: TY ELIN, PENISARWAUN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL553BS

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais ôl gweithredol ar gyfer cadw gwaith o ymestyn cwrtil tŷ ynghyd a diwygio lleoliad a threfniant mynedfa gerbydol. Mae'r eiddo yn un o ddau dy deulawr a godwyd y tu mewn i ffin y pentref Penisarwaun. Mae'r estyniad cwrtil yn golygu estyniad i ardd flaen y tŷ ac fe leolir safle'r cais yn rhannol y tu allan i ffin y pentref. Mae'r fynedfa yn agor allan i ffordd sirol dosbarth 3.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009: (CDUG)

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 B24: GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

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

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 5, (Hydref 2012)

NCT 18 Trafnidiaeth.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C01A/0748/18/LL: Cais llawn ar gyfer adeiladu tŷ deulawr. 1 Bryn Tirion, Penisa'r-waun, Caernarfon. Caniatáu 03 Ebrill 2002.

3.2 C03A/0749/18/LL: Cais llawn ar gyfer codi 2 dŷ a chreu mynedfa. Tir ger Bryn Tirion, Penisa'r-waun, Caernarfon. Caniatáu 05 Chwefror 2004.

3.3 C06A/0073/18/LL: Cais llawn ar gyfer codi 2 dŷ (cynllun diwygiedig). Tir ger Bryn Tirion, Penisa'r-waun, Caernarfon. Caniatáu 12 Ebrill 2006.

3.4 C06A/0463/18/LL: Cais llawn ar gyfer codi sied gyda phaneli solar. Tir ger Bryn Tirion, Penisa'r-waun, Caernarfon. Caniatáu 07 Medi 2006.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Argymell caniatau gyda amodau.

Ymgynghoriad cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 20 Mehefin 2013 a derbyniwyd 3 gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio a'r cynlluniau a ganiatawyd.
- Nid yw edrychiad y ffens derfyn yn gweddu gyda therfynau eiddo eraill o fewn y pentref.
- Mae'n ymddangos bod y datblygwr wedi creu mynedfa lydan ar gyfer datblygu'r tir y tu cefn i'r safle.
- Mae'n ymddangos y bydd ochr dwyreiniol i'r fynedfa yn amharu ar fynediad i gae cyfochrog.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Nid oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i ymestyn cwrtil tŷ cyn belled a bod graddfa'r bwriad yn cyd weddu a'r eiddo a'r ardal o'i amgylch. Mae'r estyniad i gwrtil yr eiddo o faint rhesymol ac nid yw'n edrych allan o gymeriad gyda'r tŷ presennol. Mae'r egwyddor o ddefnyddio un mynedfa ar gyfer 2 dŷ eisoes wedi ei sefydlu ers caniatáu y cais blaenorol. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisi B24 o'r CDUG.

Mwynderau gweledol

5.2 Lleolir safle'r cais rhwng yr eiddo presennol, cae amaethyddol ac eiddo preswyl cyfagos. Mae'r bwriad yn golygu cadw estyniad anawdurdodedig i ran blaen cwrtil y tŷ ac ail leoli mynedfa gerbydol. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad nac edrychiad yr ardal oherwydd graddfa a lleoliad y datblygiad dan ystyriaeth. Mae'r bwriad i gadw'r gwaith felly yn unol ag egwyddorion polisi B24 CDUG

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos, yn sgil hyn derbyniwyd 3 gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais. Mae'r pryderon a fynegwyd yn cyfeirio at leoliad a lled y fynedfa ynghyd ac edrychiad y ffens derfyn wrth y ffordd sirol. Sylweddolir bod y fynedfa newydd yn llydan ac yn ymddangos fel petai yn arwain at y tir yng nghefn y safle. Er hynny, dylid ystyried a phenderfynu y cais hwn

ar addasrwydd y fynedfa ar gyfer y datblygiad dan ystyriaeth yn unig, ac ni ddylai honiad y gallai caniatáu'r fynedfa newydd arwain at ddatblygiad mwy ddylanwadu ar ystyriaeth y cais. Sylweddolir pryderon trigolion cyfagos ynglŷn â lleoliad terfyn dwyreiniol y fynedfa newydd ac y gallai hyn greu trafferthion mynediad i'r cae cyfochrog. Er hynny, mae'r cynllun a dderbyniwyd gyda'r cais yn dangos bod y fynedfa newydd ar dir yr ymgeisydd ac felly yn dderbyniol at bwrpas cynllunio, a datgan yr ymgeisydd nad oes bwriad codi terfyn ar ochr ddwyreiniol y fynedfa.

5.4 Ar y sail hyn ni ystyrir bod y bwriad i gadw'r gwaith yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos. Nid yw'r cais yn groes i bolisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.5 Mae'r egwyddor o ddefnyddio un fynedfa ar gyfer 2 dy eisoes wedi ei sefydlu ers caniatáu y cais blaenorol. Mae'r fynedfa newydd yn lletach ac o'r herwydd yn fwy diogel. O ystyried yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd ac fe gadarnhawyd hyn gan yr Uned Trafnidiaeth. O ganlyniad nid yw'r bwriad yn groes i bolisi CH33 CDUG.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.6 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r materion perthnasol a godwyd o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd statudol a rhoddwyd i'r cais ac ni fasa'r pryderon yma yn cyfiawnhau gwrthod y cais.

6. Casgliadau:

6.1 Oherwydd graddfa'r gwaith sy'n destun y cais ol-weithredol hwn, ei leoliad ynghyd a nodweddion presennol y safle, ni ystyrir fod y datblygiad yn ymwthiol yn y dirwedd ac ni ystyrir ei fod yn debygol o gael effaith ar fwynderau trigolion cyfagos na diogelwch ffyrdd.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais ol-weithredol gyda amod:

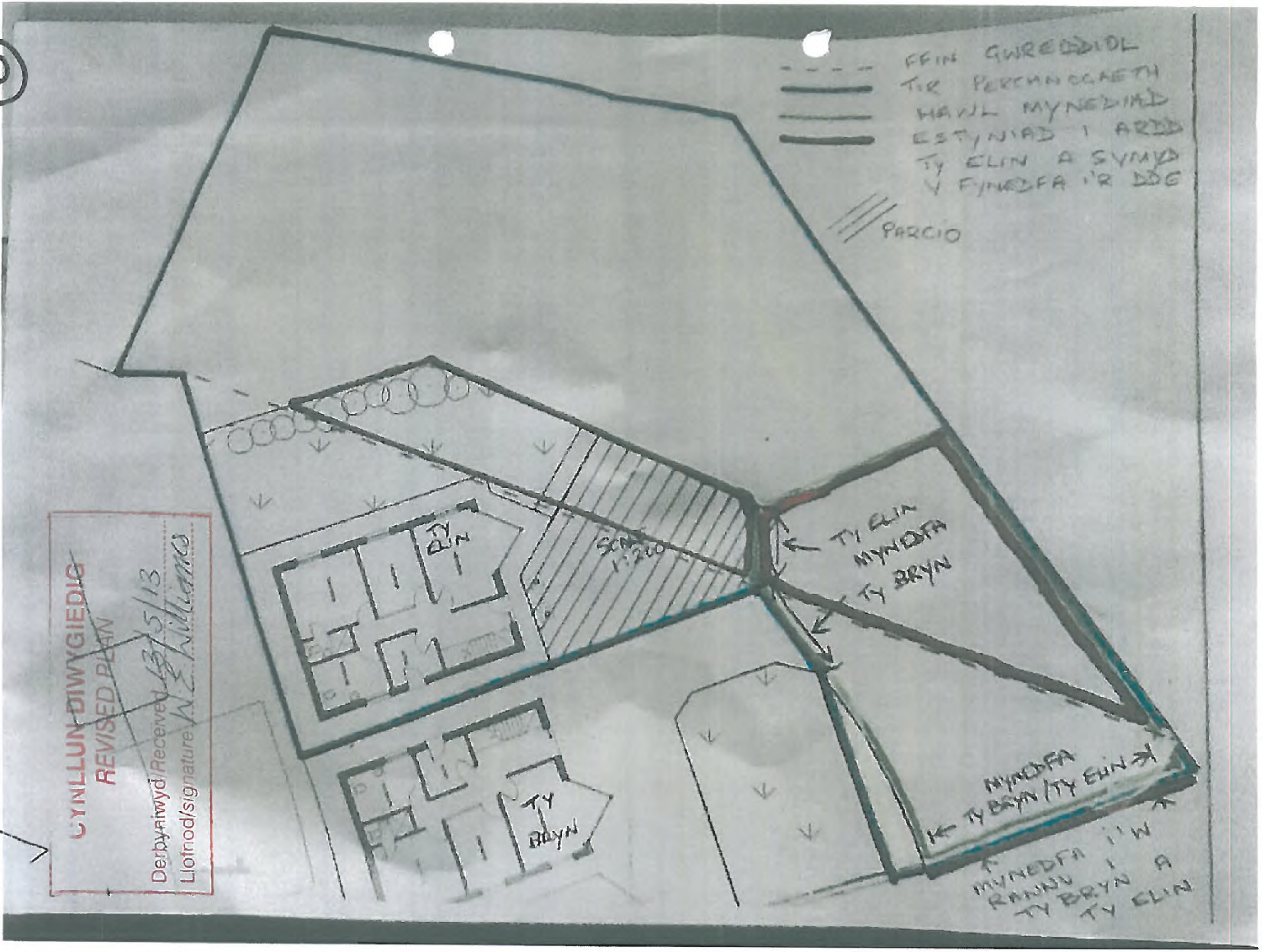
1. unol â'r cynlluniau
2. dim PD ar y tir
3. dim gosod carafan ar y tir

6

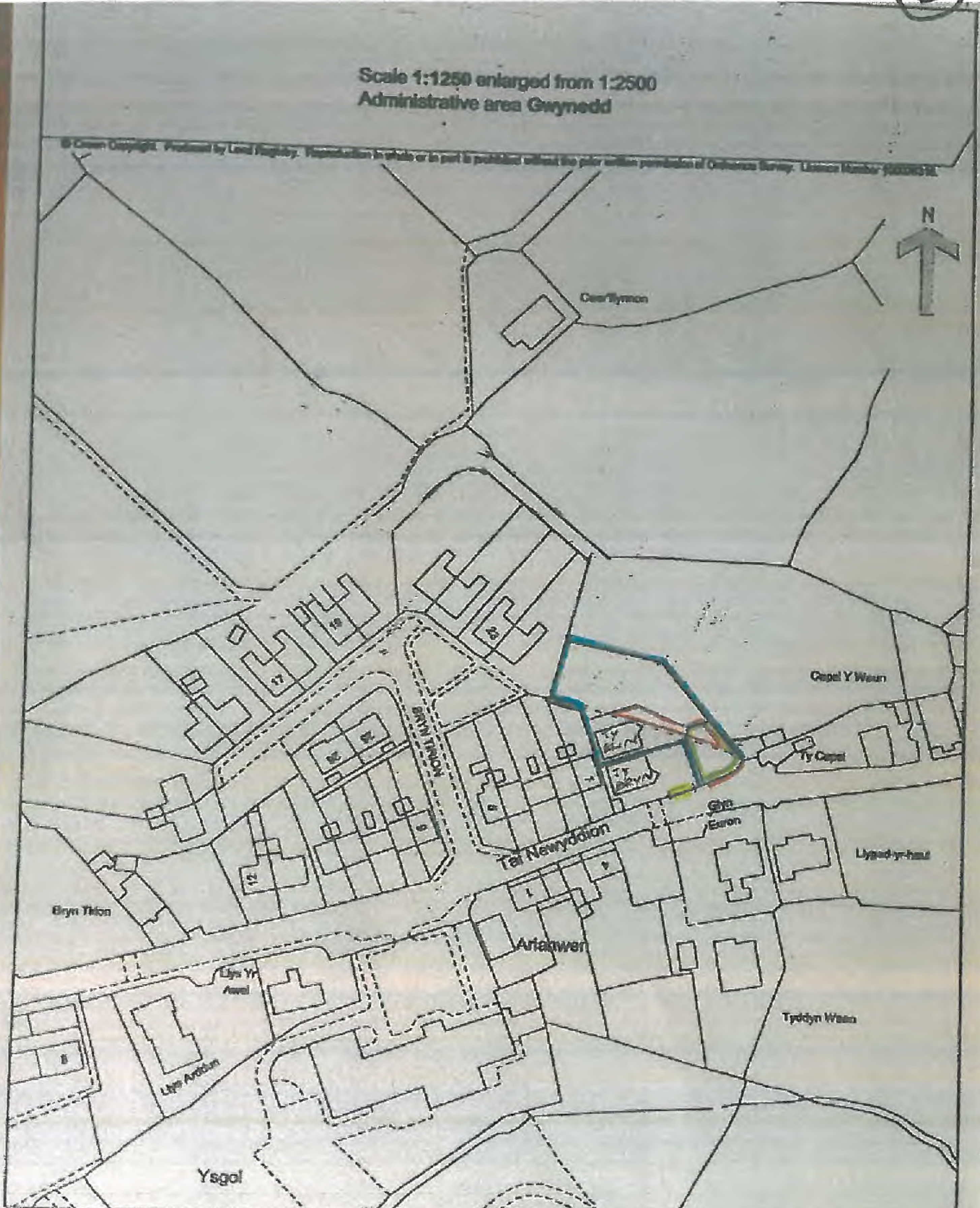
Rhif y Cais / Application Number : C13/0474/18/LL

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

6


FFIN GWREIDDIOL
TIR PERCHNOGAETH
HAWL MYNEDIAD
ESTYNIAD I ARDD TY ELIN A SYMUD Y FYNEDFA I'R DDE
PARCIO
TY BRYN
SCALE 1:200
TY ELIN MYNEDFA TY BRYN
TY BRYN
MYNEDFA TY BRYN / TY ELIN
MYNEDFA I'W RANNU I TY BRYN A TY ELIN
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 13/5/13
Llofnod/signature W.E. Williams

6



- - - - - FFIN CWRTIL GWREIDDIOL

HAWL MYNEDIAD I TY BRYN A TY ELIN

MYNEDFA RHANNU GWREIDDIOL I TY BRYN A TY ELIN (NAWR WEDI

ESTYNIAD I ARDD TY ELIN A SYMYD MYNEDFA I'R DDE O'R GWREI

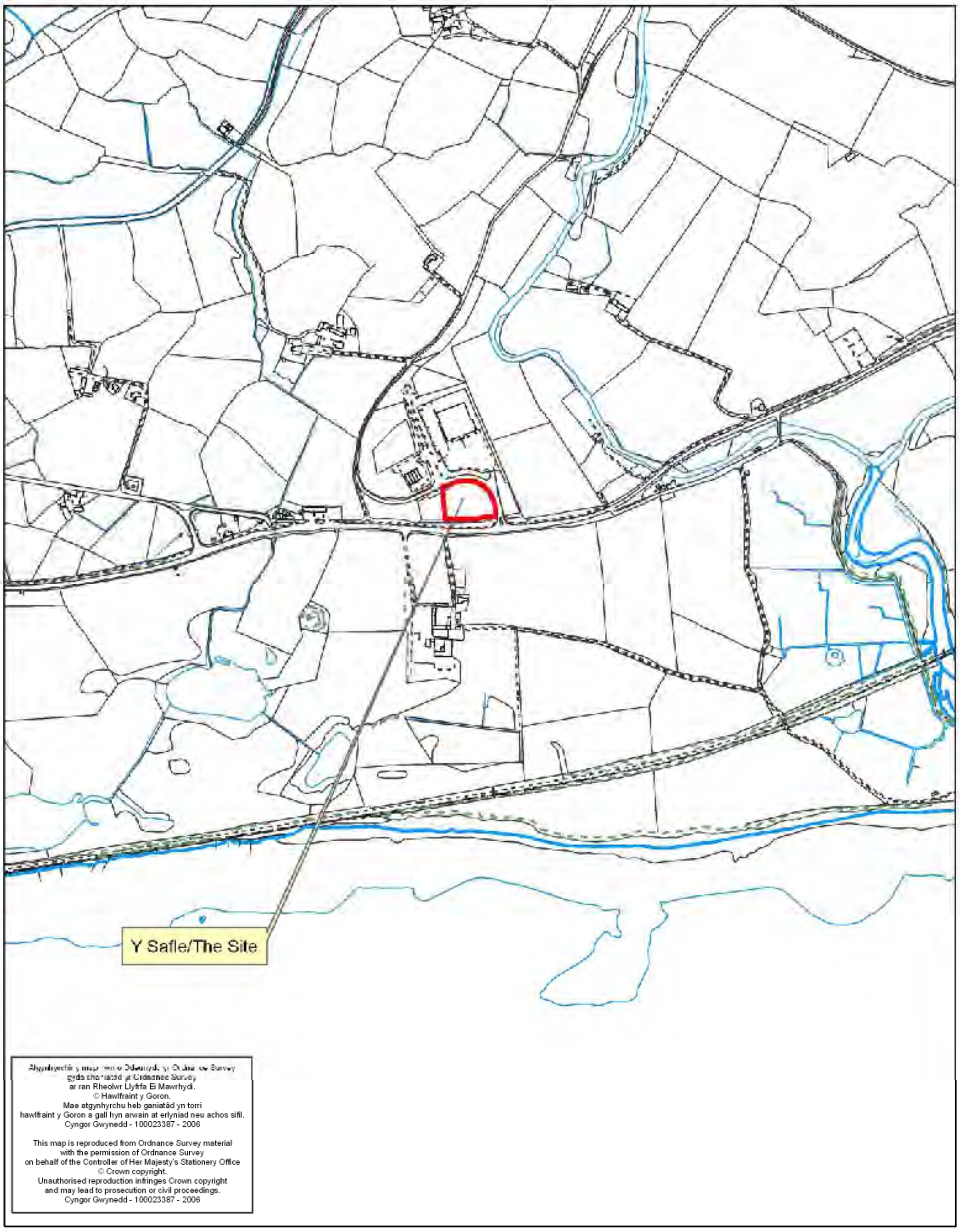
FFIN TIR PERCHNOGAETH

Rhif: **7**

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Rhif y Cais / Application Number : C13/0501/41/LL

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



Cais Rhif: C13/0501/41/LL
Dyddiad Cofrestru: 21/05/2013
Math y Cais*:* Llawn - Cynllunio
Cymuned*:* Llanystumdwy
Ward: Llanystumdwy

Bwriad: CODI ADEILAD DIWYDIANNOL NEWYDD AR GYFER YSTAFELL ARDDANGOS A GWEITHDY I TRACTORAU A PEIRIANNAU AMAETHYDDOL.
Lleoliad: UNED 3, PARC AMAETH, LLANYSTUMDWY, CRICCIETH, LL52 0LJ

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

Disgrifiad:

1.1 Cais llawn sydd dan sylw i godi uned ddiwydiannol newydd ar gyfer gwerthu, arddangos a thrwsio tractorau a pheiriannau amaethyddol.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ar ddarn o dir sy'n ffurfio rhan o Barc Amaeth Llanystumdwy sydd wedi ei ddynodi yn y Cynllun Datblygu Unedol (CDUG) fel safle cyflogaeth i'w warchod. Mae mynediad i'r safle o'r A497 sydd yn briffordd dosbarth 1 rhwng Pwllheli a Porthmadog. Mae tirweddu eisoes wedi ei sefydlu ar hyd ffin y safle a'r A497.

1.3 Mae'r cais wedi cael ei sgrinio ar gyfer yr angen am Asesiad Amgylcheddol dan y Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Lloegr a Chymru) 1999. Nid yw'r datblygiad yn disgyn o fewn criteria Atodlen 1 ond yn disgyn o fewn disgrifiad datblygiad yn Rhan 10a, Atodlen 2 (*Prosiectau Datblygiadau Stadau Diwydiannol*). Wedi asesu'r datblygiad yn unol â chriteria yn Atodlen 3 o'r rheoliadau, penderfynwyd nad oedd angen Datganiad Amgylcheddol gyda'r cais.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI STRATEGOL 2 – YR AMGYLCHEDD NATURIOL
POLISI STRATEGOL 4 – SAFON DYLUNIO
POLISI STRATEGOL 15 – TIR DIWYDIANNOL
POLISI STRATEGOL 16 – CYFLOGAETH

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 C7 - ADEILADU MEWN MODD GYNALIADWY
Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigon gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

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

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

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

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

POLISI D2 - SAFLEOEDD DIWYDIANNOL
Diogelu tir ac unedau ar Safleoedd Diwydiannol ar gyfer defnyddiau Dosbarth B1, B2 a B8. Caniatáu datblygiadau nad ydynt yn ddefnyddiau B1, B2 a B8 os yn gyfleusterau busnes atodol ar raddfa fach; darparu cyfleusterau rheoli gwastraff neu ddefnyddiau 'sui generis' eraill gyda nodweddion tebyg weithgaredd Dosbarth B1 a B2; neu, dim yn arwain at brinder tir unedau ar gyfer defnydd B1, B2 a B8.

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

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

Canllaw Cynllunio Atodol – Briff Datblygu

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 5 (Tachwedd 2012)

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 11: Sŵn
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 22: Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy

Canllawiau Cynllunio Atodol: Briffiau Datblygu
Canllawiau Cynllunio Atodol: Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy
Canllaw Dylunio Gwynedd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 2/21/DC.438 – Creu parc busnes bwyd ynghyd a darparu lladd-dy. Caniatáu 07/12/93

3.2 2/21/DC.438A – Manylion mynedfa, lonydd stad ac ail osod lon gyhoeddus. Caniatáu 2/12/93

3.3 C13/0503/41/HY - Codi arwyddion heb eu goleuo i gynnwys un arwydd ffasgia, 2 arwydd palis a 3 arwydd baner ar bolyn fflag. Heb ei phenderfynu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad - amodau
Dwr Cymru:	Amodau
Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad – amodau
Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd statudol i ben ar 11/06/13. Adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau, boed groes neu beidio, wedi'u derbyn yng nghyswllt y cais hwn.

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad:

5.1 Fel y nodwyd uchod, mae nifer o bolisïau o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n berthnasol wrth benderfynu'r cais. Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwald agored ond mae o wedi ei leoli tu fewn i barc Amaeth Llanystumdwy sydd wedi ei ddynodi yn y CDUG fel safle cyflogaeth i'w warchod. Felly'r prif bolisïau i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad yw polisi C1 a D2.

5.2 Mae Polisi C1 yn nodi mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Mae'r polisi yn gwrthod adeiladau a chyfleusterau newydd yng nghefn gwald ar wahân i ddatblygiadau sy'n cael eu caniatáu gan bolisi arall yn y Cynllun Unedol. Gan nad yw'r bwriad yn hollol unol a pholisi C1 bydd rhaid rhoi ystyried i bolisi D2.

5.3 Mae polisi D2 yn diogelu tir ar Safleoedd Diwydiannol (fel y nodwyd yn y mapiau cynigion) ar gyfer defnyddiau Dosbarth B1, B2 a B8 a defnyddiau 'sui generis' eraill gyda nodweddion tebyg i weithgaredd Dosbarth B1 a B2. Mae arddangos a gwerthu tractorau a pheiriannau yn ddefnydd 'sui generis' ac felly bydd rhaid asesu os yw'r defnydd yn debyg i ddefnyddiau B1 a B2 ac yn addas ar stad ddiwydiannol. Yn hanesyddol prif ffocws y parc busnes oedd gwarchod y tir i fusnesau sy'n gysylltiedig

â bwyd ac amaethyddiaeth. Mae’r defnydd arfaethedig yn gysylltiedig ag amaethyddiaeth felly nid oes gwrthwynebiad i’r agwedd yma o’r cais. Yn ychwanegol i hyn mae natur a maint y nwyddau a natur y gwasanaethau yn golygu ei bod yn anodd integreiddio'r math yma o ddefnydd mewn safleoedd sydd tu fewn i ardaloedd siopau neu du fewn i ffiniau datblygu. Yn bresennol mae’r busnes wedi ei leoli yn Chwilog ond oherwydd maint y safle a natur preswyl yr ardal mae’n cyfyngu’r busnes a’r gwasanaethau y gellir eu cynnig.

5.4 Wrth bwyso a mesur y polisïau mae’n amlwg fod y cynllun yma yn gwneud defnydd o dir sydd wedi ei glustnodi ar gyfer cyflogaeth, sydd yn wag a hefyd yn cynnig budd economaidd i’r ardal. Ystyrir felly fod y defnydd arfaethedig yn addas ar stad ddiwydiannol ac yn cwrdd ag anghenion polisi D2.

Yr economi

5.5 Mae’r cais yn nodi y bydd y bwriad oherwydd maint y safle a maint yr uned newydd yn cyfrannu tuag at ddarparu 12 swydd llawn amser ac yn darparu gwasanaeth positif i’r sector amaethyddol. Mae’r bwriad felly’n cydymffurfio â pholisïau strategol 15 & 16 o'r CDU ac yn cael effaith positif ar yr economi lleol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.6 Mae Polisïau CH33 a CH36 yn ymwneud gyda diogelwch ar ffyrdd a strydoedd a chyfleusterau parcio ceir preifat. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i’r bwriad o safbwynt y polisïau hyn gan y gellir darparu mynediad cerbydol addas i’r safle ac fe ystyrir y gall y rhwydwaith ffyrdd presennol ymdopi gyda’r traffig sy’n deillio o’r datblygiad. Mae’r awdurdod priffyrdd wedi ymateb i’r ymgynghoriad ac nid oedd unrhyw wrthwynebiad i’r bwriad. Gydag amodau ystyrir fod y bwriad yn unol â Pholisi CH33 a CH36 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl:

5.7 Mae safle’r cais wedi ei leoli yng nghefn gwald agored lle mae tai preswyl ar wasgar. Mae’r tŷ annedd agosaf i’r safle oddeutu 150m i fwrdd sydd wedi ei leoli gyferbyn y safle ond ar ochor arall i’r briffordd dosbarth 1. Ni dderbyniwyd llythyrau yn cyflwyno sylwadau o blaid nac yn erbyn ac ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i’r cais gan wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.

5.8 Oherwydd natur a lleoliad y safle ni ystyrir y buasai’r datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyffredinol na phreswyl. Mae’r cais felly yn cydymffurfio a pholisi B23 sy'n ymwneud yn benodol a mwynderau.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.9 Mae polisïau B22, B23 a B25 yn ystyriaethau ar gyfer yr agwedd hon o'r cais. Buasai’r adeilad yn sylweddol ei faint ac yn adlewyrchu maint a ffurf yr adeiladau eraill sydd eisoes ar y parc busnes o safbwynt graddfa, dyluniad a deunyddiau. Mae Polisi B22 ‘Dyluniad Adeiladau’ yn gofyn i’r bwriad barchu’r safle a’i gyffiniau o ran ei raddfa, maint, ffurf ac ati, ac i beidio cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y dirwedd o gwmpas nac ar olygfeydd amlwg sydd gan y cyhoedd o gwmpas yr ardal. Mae’r dyluniad yn parchu’r lleoliad cefn gwald trwy ddefnyddio cymysg o ddeunyddiau amaethyddol a modern. Ystyrir fod yr adeilad yn addas ac yn ddigon rhesymol ac angenrheidiol ar gyfer y defnydd arfaethedig. Mae’r ardal

arddangos a blaen yr adeilad wedi ei leoli tuag at brif fynedfa'r parc busnes, ystyrir bydd hyn y cynnig edrychiad positif ac yn ychwanegu tuag at fywiogrwydd y parc busnes.

5.10 Gydag amodau, ni ystyrir buasai'r datblygiad yn cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y dirwedd nac ar olygfeydd amlwg gan y cyhoedd gan fod y safle eisoes yn rhan o'r parc busnes. Mae'r bwriad yn gallu cyfrannu gwelliant sylweddol i edrychiad y safle sydd eisoes yn wag. O ganlyniad fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisïau B22, B23 a B25 o'r Cynllun Unedol.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

Caniatáu – amodau

1. Amod amser
2. Unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau / gorffeniadau
4. Cyflwyno manylion rheoli dŵr wyneb.
5. Cadw'r llecynnau parcio ymwelwyr ar gyfer parcio yn unig
6. Manylion llifoleuadau
7. Cyfyngu hawliau a ganiateir
8. Tirweddu.

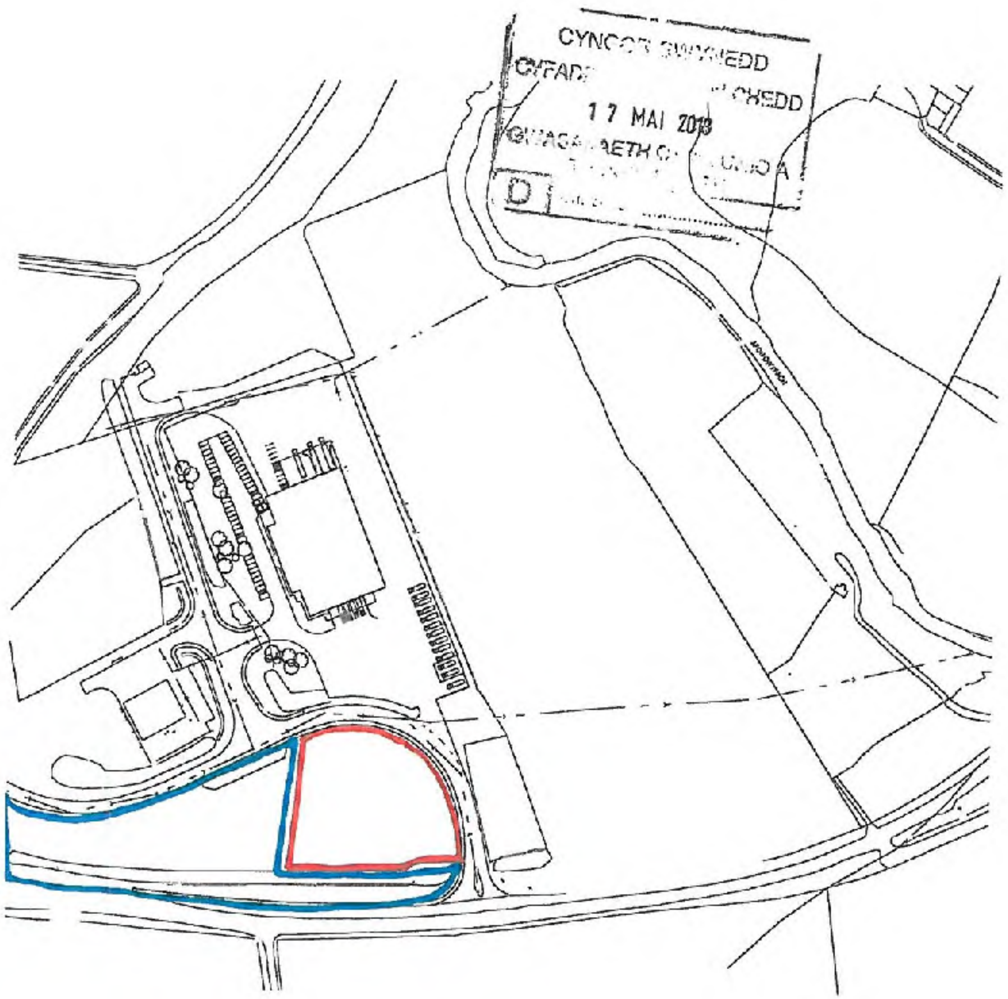
Rhif y Cais / Application Number : C13/0501/41/LL

7

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

Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2005

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2005



Ap Thomas Partnership
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

N

© This drawing is copyright of Ap Thomas Partnership and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

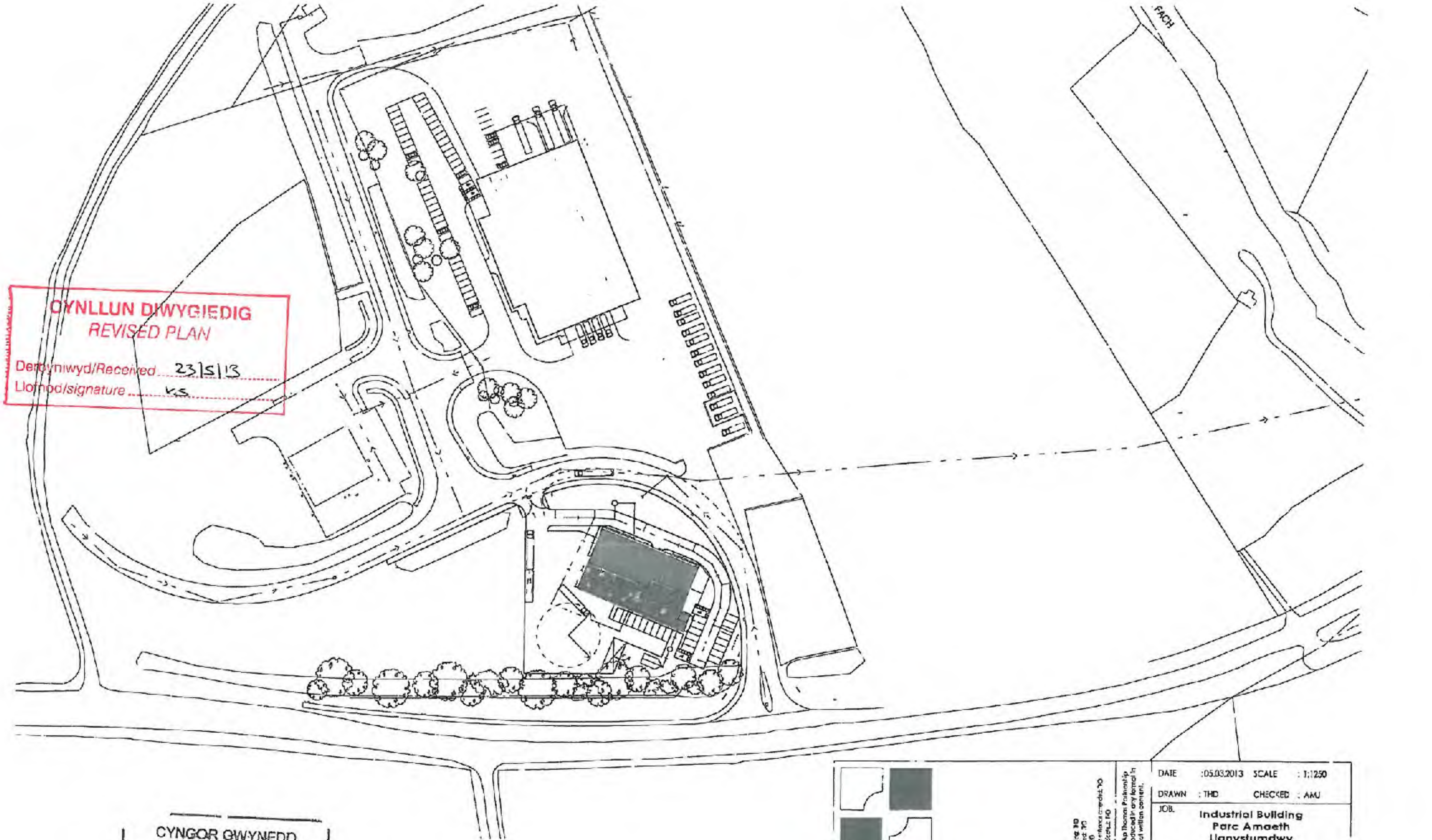
Produced from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. © Crown Copyright 2009. OS COPY LICENCE REF: LIG0287

DATE	:13.05.2013	SCALE	: 1:2500
DRAWN	: THD	CHECKED	: AMJ

JOB.
Industrial Building
Parc Amaeth
Llanystumdwy

DRG.
Location Plan

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5005	(9-) 1000	-



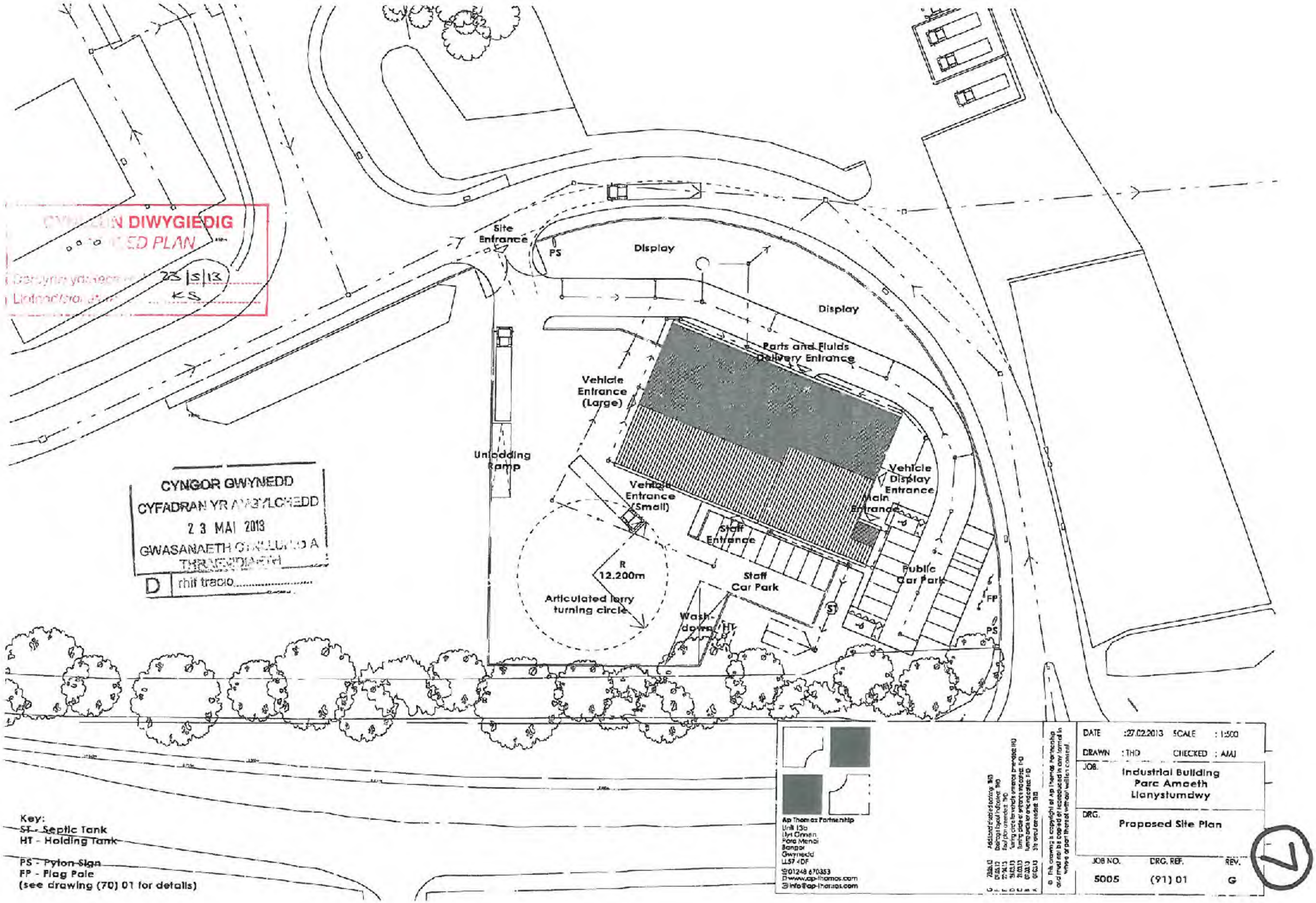
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 23|5|13
Llofnod/signature KS

CYNGOR GWYNEDD
CYFADRAN YR AMGYLCHEDD
23 MAI 2013
GWASANAETH CYNLLUNIO A THRAFNIDIAETH
D | rhif tracio

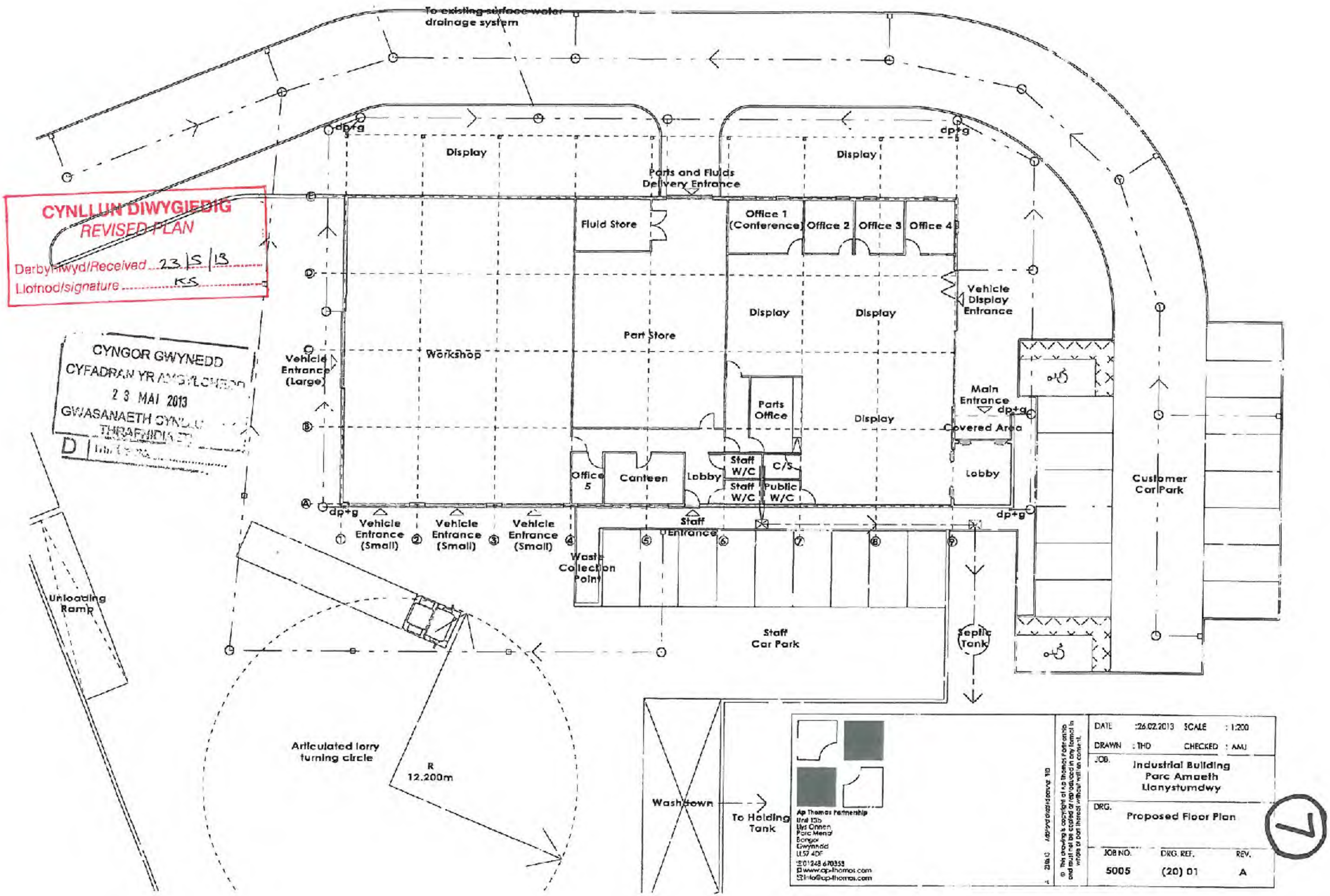
Ap Thomas Partnership
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

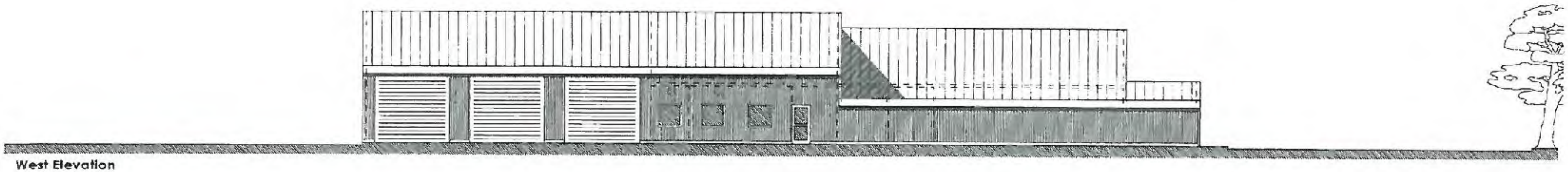
© This drawing is copyright of Ap Thomas Partnership and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

DATE	:05.03.2013	SCALE	: 1:1250
DRAWN	: THD	CHECKED	: AMJ
JOB.	Industrial Building Parc Amaeth Llanystumdwy		
DRG.	Proposed Block Plan		
JOB NO.	DRG. REF.	REV.	
5005	(91) 00	E	

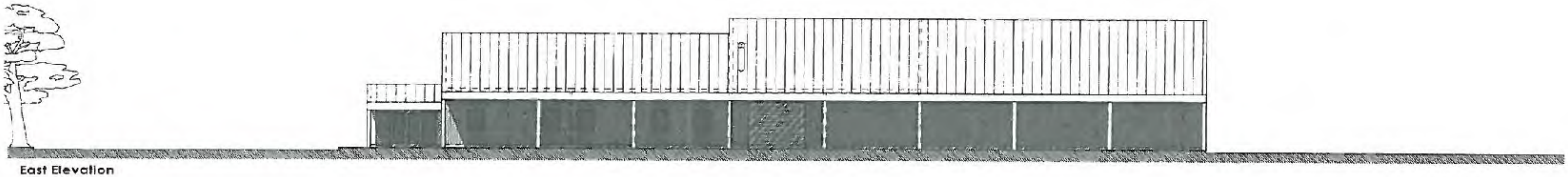


DIWYGIEDIG
ED PLAN
23/5/13
KS
Site Entrance
PS
Display
Display
Parts and Fluids Delivery Entrance
Vehicle Entrance (Large)
Unloading Ramp
Vehicle Display Entrance
Main Entrance
Vehicle Entrance (Small)
Staff Entrance
R 12.200m
Staff Car Park
Public Car Park
FP
ST
Articulated lorry turning circle
Wash-down
HT
PS
CYNGOR GWYNEDD
2 3 MAI 2013
D
rhif tracio
Key:
ST - Septic Tank
HT - Holding Tank
PS - Pylon Sign
FP - Flag Pole
(see drawing (70) 01 for details)
Ap Thomas Partnership
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com
© This drawing is copyright of Ap Thomas Partnership and must not be copied or reproduced in any form in whole or part thereof without written consent.
DATE :27.02.2013 SCALE : 1:500
DRAWN : THO CHECKED : AMJ
JOB. Industrial Building
Parc Amaeth
Llanystumdwy
DRG. Proposed Site Plan
JOB NO. 5005
DRG. REF. (91) 01
REV. G

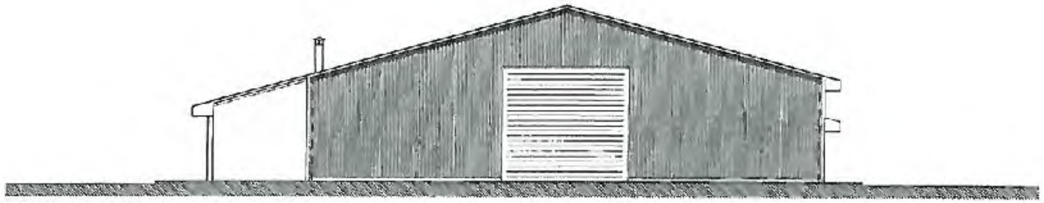

To existing surface water drainage system
Display
Parts and Fluids Delivery Entrance
Display
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 23/5/13
Llofnod/signature KS
Fluid Store
Office 1 (Conference)
Office 2
Office 3
Office 4
Vehicle Display Entrance
Display
Display
Part Store
Workshop
Vehicle Entrance (Large)
CYNGOR GWYNEDD
23 MAI 2013
Parts Office
Display
Main Entrance
dp+g
Covered Area
Office 5
Canteen
Lobby
Staff W/C
C/S
Staff W/C
Public W/C
Lobby
Customer Car Park
dp+g
Vehicle Entrance (Small)
Vehicle Entrance (Small)
Vehicle Entrance (Small)
Staff Entrance
Waste Collection Point
Unloading Ramp
Staff Car Park
Septic Tank
Articulated lorry turning circle
R 12.200m
Wash down
To Holding Tank
Ap Thomas Partnership
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com
© This drawing is copyright of Ap Thomas Partnership and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.
DATE :26.02.2013
SCALE : 1:200
DRAWN : THD
CHECKED : AMJ
JOB. Industrial Building Parc Amaeth Llanystumdwy
DRG. Proposed Floor Plan
JOB NO. 5005
DRG. REF. (20) 01
REV. A



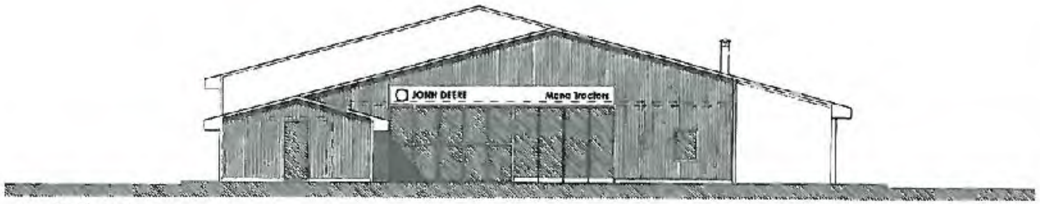
West Elevation



East Elevation



North Elevation



South Elevation

Materials:
Walls - Profile steel cladding
Roof - Profile steel cladding
Windows/Doors - Aluminium

Ap Thomas Partnership
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
T 01248 670353
E www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

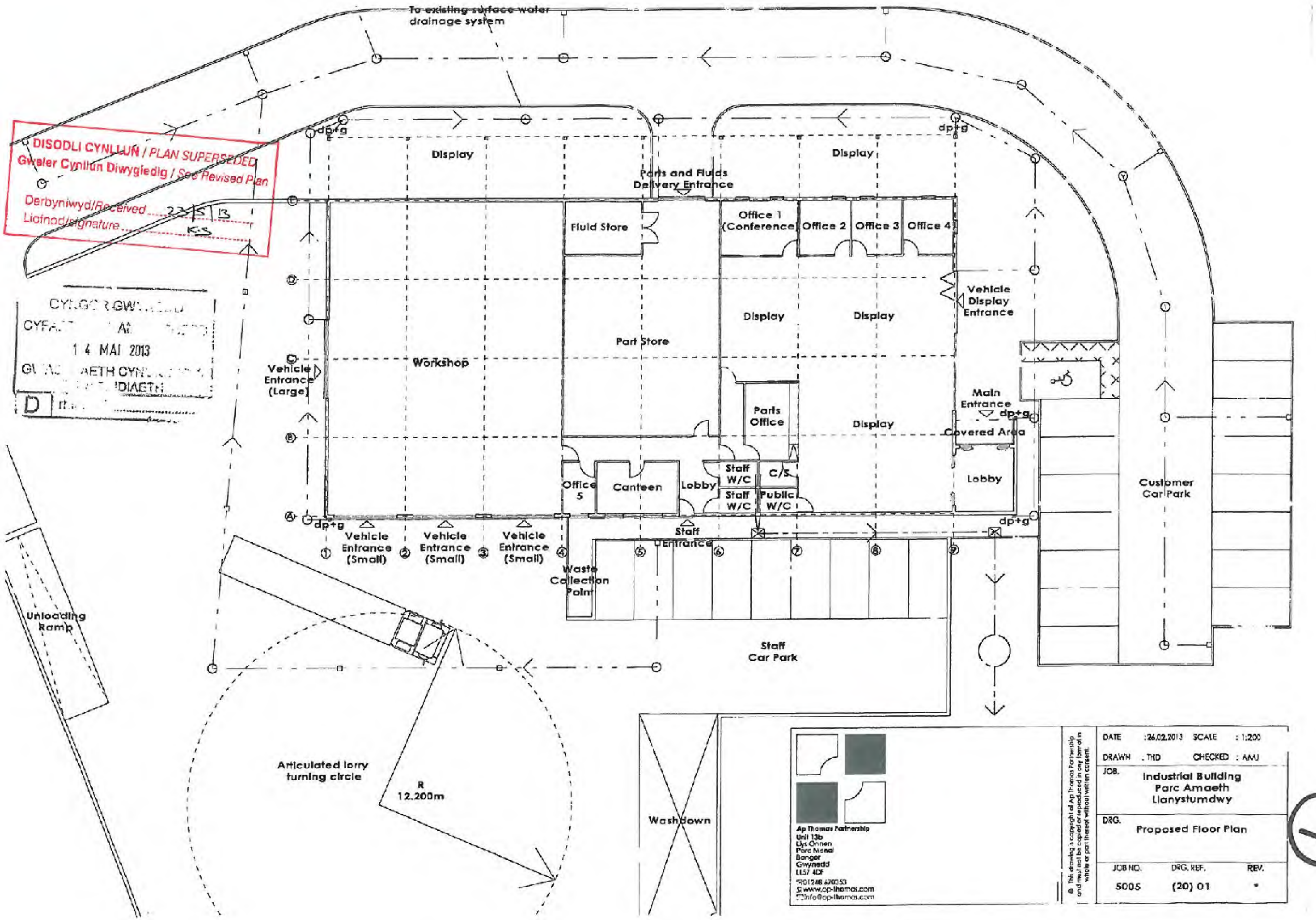
© This drawing is copyright of Ap Thomas Partnership and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

DATE	:22.04.2013	SCALE	: 1:200
DRAWN	: THD	CHECKED	: AMJ

JOB: **Industrial Building Parc Amaeth Llanystumdwy**

DRG.: **Proposed Elevations**

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5005	(20) 02	*



Ap Thomas Partnership
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

© This drawing is copyright of Ap Thomas Partnership and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

DATE : 26.02.2013 SCALE : 1:200
DRAWN : THD CHECKED : AMJ
JOB. Industrial Building Parc Amaeth Llanystumdwy
DRG. Proposed Floor Plan

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5005	(20) 01	*

DISODLI CYNLLUN / PLAN SUPERSEDED
Gweler Cynllun Diwygiedig / See Revised Plan
Derbyniwyd/Received 23/5/13
Llofnod/signature KS

1 4 MAI 2013
D