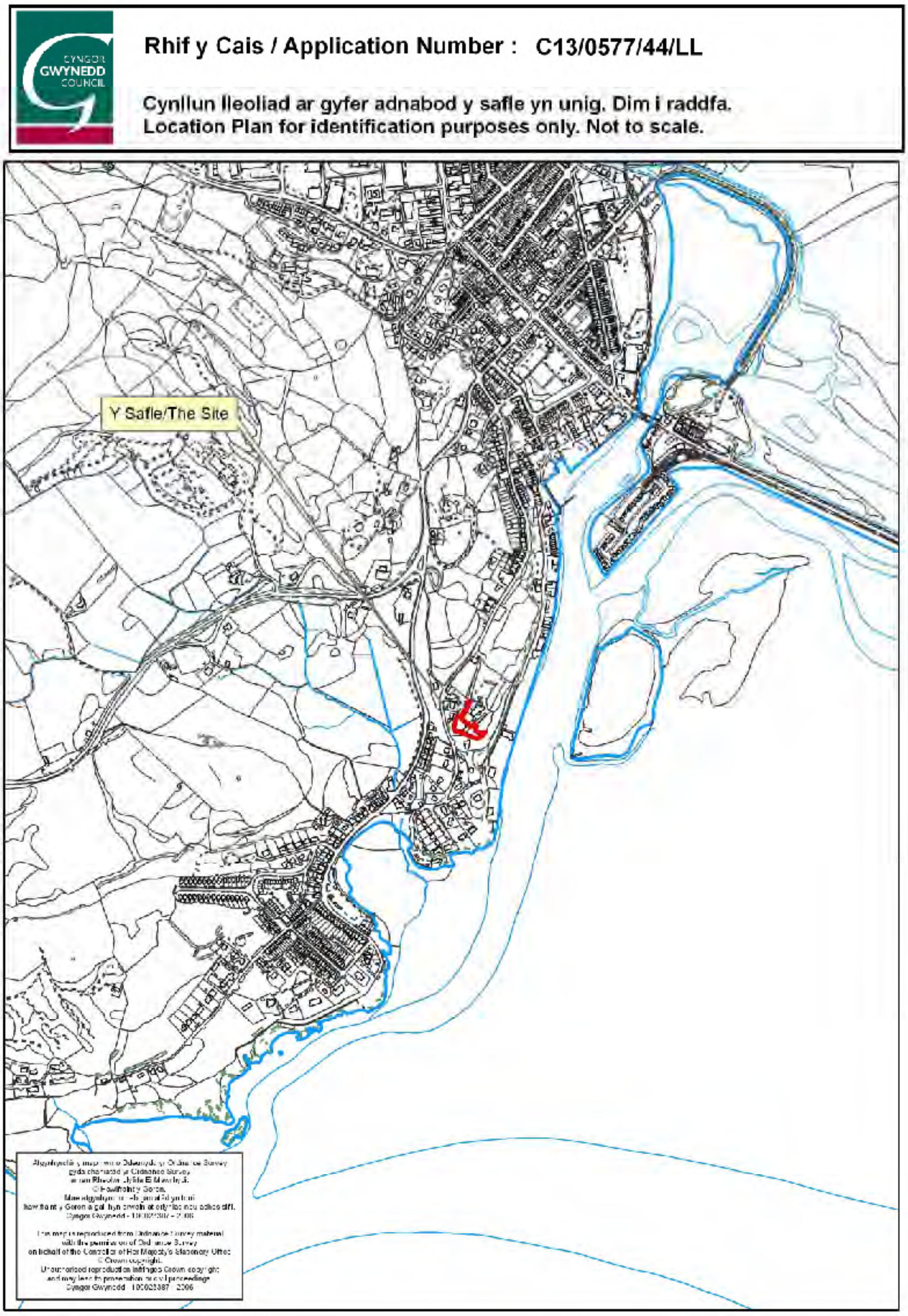
Rhif: **1**



CYNGOR GWYNEDD COUNCIL
Rhif y Cais / Application Number : C13/0577/44/LL
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.
Y Safle/The Site

Cais Rhif:	C13/0577/44/LL
Dyddiad Cofrestru:	05/06/2013
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Porthmadog
Ward:	Gorllewin Porthmadog West
Bwriad:	CODI TY ANNEDD NEWYDD
Lleoliad:	BRON Y GARTH, GARTH, PORTHMADOG, GWYNEDD, LL499TN

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i adeiladu tŷ annedd arloesol modern a ddyluniwyd ar lefelau gwahân dros bedwar llawr i gynnwys pedwar ystafell wely, tri balconi, tirlunio a chreu safle parcio cerbydau ger y fynedfa bresennol. Mae'r datblygiad yn golygu adeiladu annedd bwriadedig sydd â siâp arwynebedd llawr ar ongl aflem oddeutu 130 gradd fyddai'n ymateb i dopograffi creigiog y llethr. Byddai'r bwriad yn mesur oddeutu 6.4 medr mewn uchder ar y rhan isaf ar yr edrychiad de orllewin, ac oddeutu 9.8 medr i'r brig uchaf ar yr edrychiad de ddwyrain a gyda chyfanswm arwynebedd llawr sylweddol yn ymestyn yn fewnol i oddeutu 410 medr sgwâr. Bwriedir gorchuddio muriau allanol yr adeilad bwriadedig gyda chyfuniad gwaith cerrig naturiol, cladin fertigol coed cedrwydden, rendr gwead lliw, gwydr uchder llawr, ffenestri a drysau plastig a llechi ar y toeau brig. Byddai 2 le parcio yn cael eu darparu o fewn y cwrtil a gerllaw trac sydd yn gwasanaethu tai preifat presennol.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli tu fewn i ffin datblygu pentref Borth y Gest ac wedi ei leoli oddi fewn i Ardal Cadwraeth Porthmadog a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Aberglaslyn. Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o ardd bresennol Bron y Garth (sef eiddo'r ymgeisydd) sydd wedi ei leoli ar benrhyn. Fe leolir tŷ Bron y Garth ar ochr gogledd ddwyrain safle'r cais.

1.3 Gwasanaethir y safle gan drac sengl preifat sy'n cysylltu oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth ffordd y Garth. I'r gorllewin a'r de mae tai unigol, gerddi ac ardal anheddol yn arwain i lawr i bentref Borth y Gest a thua'r dwyrain mae gerddi, ffordd y cei ac iard gychod. Saif y bwriad ar dir sydd tu allan ac oddeutu 190medr i'r de ddwyrain o Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Penllyn a'r Sarnau ynghyd a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Morfa Harlech.

1.4 Cyflwynwyd gyda'r cais Datganiad Dyluniad a Mynediad, manylion Cod Cartrefi Cynaliadwy ac Adroddiad Coed. Yn ddiweddarach, wrth ymdrin â'r cais derbyniwyd delweddau montage ffotograffig.

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 B4 – Datblygiadau o Fewn neu sy'n Effeithio ar Osodiad Ardaloedd Cadwraeth – Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu

caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad.

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

Polisi 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 leol.

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 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 cynaliadwy – 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 CH4 – Tai Newydd Ar Safleoedd Sydd Heb Eu Dynodi O Fewn Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol A Phentrefi – Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

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

Polisi 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:
Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 5, Tachwedd 2012) –

Rhan 9.3.4 gwneir cyfeiriad tuag at ystyriaeth wrth benderfynu ar geisiadau am dai newydd, dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn difrodi cymeriad ac amwynder ardal.
Rhan 4.10 – Hybu cynaladwyedd trwy ddylunio da.
Rhan 4.11 – Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy.
Pennod 6 - Gwarchod yr Amgylchedd Hanesyddol : cynllunio ar gyfer ardaloedd cadwraeth a thirweddau hanesyddol.
Rhan 8.7.1 – Rheoli datblygu a thrafnidiaeth.

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol 22: Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio diweddar perthnasol ar gyfer y safle.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref:	Gwrthwynebu ar y sail ei fod yn ddatblygiad rhy amlwg ac yn hollol weladwy ac yn gosod cynsail i fwy o ddatblygu ar dir agored.
Uned Drafnidiaeth:	Cynnig amodau safonol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nid yw'r sefydliad yn gwrthwynebu i'r bwriad yn dilyn derbyn gwybodaeth gan bioamrywiaeth nad oedd tystiolaeth o glwydfannau ystlumod yn y coed.
Dŵr Cymru:	Cynnig amodau safonol.
Uned Bioamrywiaeth :	Dywed bod y datblygiad yn golygu colli cymysgedd o goed gwerth uchel, boddhaol ac isel ac wrth warchod y coed sy'n cael eu gadw yn ystod y gwaith datblygu gan ail blannu bernir bydd yr effaith ar goed yn isel.
Swyddog Coed:	Dim gwrthwynebiad a cynnig amodau safonol coed.
Swyddog Cadwraeth:	Dim gwrthwynebiad ac yn awgrymu bod y ffenestri yn cael eu newid i rai coed neu alwminiwm gorffeniad lliw tywyll.
Gwasanaeth Archeolegol:	Datgan bod y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Aberglaslyn a dywed nad yw'r bwriad o raddfa a byddai yn difrïo o arwyddocâd y clustnodiad ac nad oes arwyddocâd archeolegol a hanesyddol i'r gerddi a'r tŷ presennol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar y 4 Gorffennaf 2013 a derbyniwyd 25 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder am yr ardrawiad gweledol ymwthiol o gyfeiriad Borth y Gest ac yn pwysleisio bod arddull, maint a lleoliad y bwriad yn amhriodol mewn tirlun hanesyddol gan newid yn andwyol yr hyn a welir ar y gorwel.
- Datgan y buasai yn gor-edrych ac yn cael effaith ar breifatrwydd.
- Pryder y byddai cynnydd mewn traffig a peryg i gerddwyr mewn lle nad oes palmant ac yn arwain i gynsail ar gyfer datblygiadau pellach.
- Byddai'r datblygiad yn groes i ganllawiau adeiladu yn ardal Cadwraeth Porthmadog a bod y dyluniad yn dominyddu ac allan o gymeriad ac i'w gweld o Bortmeirion.
- Datgan bod y delweddau o'r cynllun yn cyfleu argraff gamarweiniol o osodiad y datblygiad oddi fewn y tirlun.
- Diffyg eglurder yng nghynnwys y Datganiad Dylunio a Mynediad ar ran materion parcio a mynediad i'r anabl.
- Nid yw'r cynnig yn cynorthwyo na chynnig cynyddu nifer tai fforddiadwy'r ardal.
- Tebygol o gael effaith andwyol ar y coed a bywyd gwyllt yr ardal a bod angen archwiliad bioamrywiaeth o'r oblygiadau gan ystyried gosod gorchymyn gwarchod ar y coed i gynnwys y coed Monterey Cypress'.
- Tynnu sylw bod angen archwiliad ystlumod ac ecolegol ar y safle.
- Datgan nad yw'r bwriad yn gwarchod na gwella cymeriad arbennig penrhyn y Garth mewn perthynas â'r tirlun.
- Cynnig bod angen datblygiad byddai yn llai chwaethus ac yn cynnwys tirlunio i gynnwys ail blannu aeddfed.
- Datgan bod daeareg wyneb y graig arfordirol yn ansefydlog ar gyfer ei ddatblygu ac yn debygol o arwain at berygl i eiddo.
- Datgan bod gormodedd o wydr yn y dyluniad a mynegi y gallai'r fynedfa/trac cul arwain at anawsterau i wasanaethau argyfwng.
- Pryder am effeithiau gorlwytho ar y garthffos leol.

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

- Tynnu sylw bod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod o staff yr awdurdod.

- Datgan bod cyfamod oddi fewn gweithredoedd gwerthiant y tir yn rhwystro datblygu ar y tir (mater preifat).
- Pryder bod y bwriad megis yn ategu i bortffolio busnes presennol y teulu o logi unedau gwyliau.

Derbyniwyd 2 llythyr / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Datgan bod rhai tai cyfagos yn fodern ac eraill yn draddodiadol a bod cynsail i godi tŷ o'r fath sydd yn gweddu ac yn cyd-fynd a rhediad naturiol y tir.
- Datblygiad yn cael ei gysgodi'n effeithiol ac yn defnyddio canopi'r coed i warchod preifatrwydd a mwynder. Preifatrwydd ac amwynder lleol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gydag adeiladu un tŷ pedwar ystafell wely ar safle oddi fewn gardd eang eiddo Bron y Garth ac mae tai preswyl wedi'u lleoli ar dir islaw'r safle. Saif y safle o fewn ffin datblygu pentref Borth y Gest ond nid yw wedi ei glustnodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol nac fel tir agored i'w warchod. O agwedd polisïau tai mae'r safle'n disgyn o fewn diffiniad tir mewn lenwi ac mae polisïau C1 a CH4 yn berthnasol i'r cais hwn.

5.2 Mae Polisi C1, 'Lleoli datblygiadau newydd' yn datgan mai 'o fewn ffiniau datblygu trefi a Phentrefi...y bydd prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd.'

5.3 Mae Polisi CH4 yn berthnasol ac yn datgan mewn egwyddor y caniateir cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau datblygu pentrefi os gellir cydymffurfio â holl bolisïau perthnasol y Cynllun a'r 3 maen prawf sy'n ffurfio rhan o'r Polisi. Mae maen prawf 1 yn ymwneud gyda chael cyfran o bob uned sydd ar y safle yn rhai fforddiadwy oni bai na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. O safbwynt y polisi hwn ni ystyrir y byddai yn rhesymol gofyn i gais am un eiddo i fod yn fforddiadwy gan mai 'cyfran o'r unedau ar bob safle' mae'n sôn amdano gan felly gyfeirio at fwy nag un tŷ. Mae'r ail a thrydydd maen prawf yn ymwneud gyda threfniadau darparu tai fforddiadwy (os oes mwy na un tŷ yn rhan o'r cais) ac am y rhesymau a nodwyd eisoes ni ystyrir fod y rhain yn berthnasol. Ar sail yr uchod fe ystyrir felly fod y cais yn unol ag egwyddorion polisïau C1 a CH4 CDUG.

Dyluniad a mwynderau gweledol

5.4 Mae polisïau B22, B23 a B25 CDUG yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau a mwynderau gweledol. Ystyrir byddai'r dyluniad yn cynnig tŷ modern, unigryw ad arloesol wedi ei leoli ar frig y penrhyn sydd ar safle weddol gyfyng ac yn edrych lawr ar ongl tuag at anheddau Tŷ Garth ac yn ôl tuag at Yr Eifl. Mae'r anheddau sydd gyfagos yn amrywio o safbwynt maint, dyluniad a gorffeniadau ac yn gyfuniad i dai traddodiadol a modern. Nid oes patrwm pendant na thema gyffredin iddynt. Er hyn, ystyrir bod angen dylunio unrhyw ddatblygiad newydd mewn modd cydnaws na fydd yn tynnu ar gymeriad presennol yr ardal.

5.5 Cydnabyddir bod gwahaniaeth barn ar ddyluniad modern yn fater gwrthrychol a gwelir bod gwahanol farn wedi ei gyfleu gan gymdogion mewn perthynas â dyluniad y cynllun arfaethedig. Nodir bod cyfeiriad i ddyluniad ym mharagraff 9.3.1 o Bolisi Cynllunio Cymru, sydd yn datgan y "dylai datblygiadau tai newydd gael eu hintegreiddio a'u cysylltu'n dda a'r patrwm presennol o aneddiadau". Mae'r bwriad yn cynnig tŷ sylweddol o faint ac o raddfa a ffurf fyddai ar y cyfan yn cyd-fynd â chyd-destun y safle ac mae dyluniad y tŷ mewn siâp ongl aflem yn ymateb yn gadarnhaol i dopograffi creigiog y llethr ar y safle. Yn sgil graddfa'r datblygiad ac yn dilyn derbyn y cais gofynnwyd am ddeunydd darluniol o ddelweddau montage ffotograffig sydd wedi bod yn fodd i allu gweld delwedd o'r annedd deulawr o gyfeiriad Borth y Gest. Byddai wedi ei leoli ymysg canopi o goed ac mae'r delweddau hefyd yn cyfleu yn well lefelau gwahân y pedwar llawr. Ymhellach dylanwadir y dyluniad drwy ddefnydd o elfennau arloesol ar ran ei ymddangosiad modern a chynaliadwy gyda defnydd o lechi ar y toeau a chyfuniad o gerrig, cladin fertigol coed cedrwydden, rendr gwead lliw a gwydr uchder llawr ar edrychiadau waliau allanol yr adeiladau. Byddai hyn yn galluogi'r adeilad i ymdoddi ac i beidio â chael effaith negyddol ar fwynderau gweledol a chymeriad yr ardal, ac yn parchu nodweddion deunydd adeiladu lleol a golygfeydd amlwg sydd gan y cyhoedd o benrhyn y Garth.

5.6 Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal ac er ei fod yn ddyluniad modern a gwahanol ystyrir y byddai'n gweddu i'r ardal oddi amgylch. O ganlyniad fe ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisïau B22,B23 a B25.

Materion Cadwraeth a hanesyddol

5.7 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn ond ar ffin ddeheuol Ardal Gadwraeth Porthmadog ynghyd ac oddi fewn ffin ddeheuol cofrestr Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Aberglaslyn. Derbyniwyd sylwadau Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd a Swyddog Cadwraeth y Cyngor ar y bwriad ac nid oedd gwrthwynebiad ganddynt. Gwneir sylw gan y Swyddog Cadwraeth y byddai gwelliant i'r bwriad pe byddai'r ymgeisydd yn gosod ffenestri a drysau coed neu alwminiwm gorffeniad lliw ystod treftadaeth tywyll a gellir ymdrin â hyn drwy amod. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr Ardal Gadwraeth na'r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig ac felly fe'i ystyrir yn dderbyniol o agwedd Polisïau B4 a B12.

Materion Cynaladwyedd

5.8 Mae'r Cod Cartrefi Cenedlaethol ("y Cod") yn fodd i asesu a gwella cynaladwyedd cartrefi newydd drwy fodloni'r safon ofynnol tair seren 'Cod lefel 3'. Mae'r safle wedi cael ei gofrestru gydag aseswr cod cynaliadwy ac mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad cyn-asesiad i ddangos byddai'r annedd yn gallu rhagori ar y safon ofynnol gan gyrraedd sgôr o 65 o fewn graddfa cyrraedd 'Cod lefel 3' o'r cod cartrefi cynaliadwy. Bwriedir cyrraedd safonau'r cod drwy ymgorffori nodweddion dylunio sy'n amgylcheddol gynaliadwy a bydd rhaid gosod amodau cynllunio er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth. Mae'r cais felly yn bodloni polisi C7 a NCT22.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Mae Polisi B23 yn gofyn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Yn ogystal, mae pryder wedi ei ddatgan gan wrthwynebwyr ynglŷn â gor-edrych a cholli preifatrwydd. Tri eiddo sydd yn gyfagos â safle'r cais: Bron y Garth (sydd ym

mherchnogaeth yr ymgeisydd), Yr Eifl a Ty Garth, sef dau eiddo sydd wedi'u lleoli islaw'r safle yn gyfochrog a Ffordd y Garth. Mae Yr Eifl wedi ei leoli dipyn uwch na'r ffordd hon ac mae Ty Garth wedi ei leoli yn ôl o'r ffordd ond mae'r trac iddo a'i gwrtil blaen ynghyd ac edrychiad gorllewinol y tŷ ei hun yn gwbl amlwg o'r ffordd. Mae talcen cefn Ty Garth yn wynebu'r clogwyn o dan y safle ac felly mae safle'r cais dipyn uwch na Ty Garth ei hun. Mae natur lethrog yr ardal yma yn golygu fod y tai wedi'u hadeiladu ar lefelau gwahanol ac wedi'u lleoli er mwyn manteisio ar y golygfeydd godidog o gwmpas.

5.10 Mae lleoliad a dyluniad y bwriad yn cymryd i ystyriaeth natur yr ardal ac yn cymryd i ystyriaeth mwynderau'r tai islaw sef Yr Eifl a Ty Garth. Er mwyn osgoi amheuaeth fe asesir mwynderau'r ddau dy ar wahân:

- Yr Eifl: ni ystyrir fod gor-edrych annerbyniol yn debygol o gael ei greu oherwydd bod lefelau tir y safle yn llawer uwch na'r eiddo hwn. Yn ogystal, buasai'r eiddo newydd wedi ei leoli yn ôl o ffin y safle. Ni ystyrir fod unrhyw botensial gor-edrych o'r edrychiad gogleddol gan y byddai hwn yn wynebu cwrtil yr eiddo arfaethedig h.y. rhan o safle'r cais, ac mae hwn yng nghefn Yr Eifl ac ar lefel llawer uwch. Ni ystyrir ychwaith y byddai unrhyw or-edrych o'r edrychiad gorllewinol sef edrychiad o wydr cyfan ond fod hwn wedi ei osod yn ôl o dan do crib er mwyn creu balconi allanol ond un sydd o dan do. Byddai hwn wedi ei osod yn ôl o erchwyn y safle gyda'i brif olygfa i'r gorllewin, i ffwrdd o Yr Eifl. Pe ystyrir fod unrhyw or-edrych posib o ochr y balconïau hyn tuag at Yr Eifl yna rhaid nodi mai dros do Yr Eifl yn unig fyddai hyn ac felly ni fyddai oblygiadau gor-edrych na cholli preifatrwydd. I grynhoi, ni ystyrir y byddai unrhyw or-edrych na cholli preifatrwydd annerbyniol yn deillio o'r bwriad arfaethedig i fannau preifat neu brif ffenestri Yr Eifl.
- Ty Garth: mae edrychiad a chwrtil gorllewinol Ty Garth ynghyd â'r trac yn arwain iddo yn weddol agored o'r ffordd gyhoeddus gyfochrog. Mae talcen cefn yr eiddo hwn yn wynebu'r clogwyn sydd yn ffinio gyda safle'r cais. Byddai edrychiad deheuol y tŷ arfaethedig, sydd hefyd ar ongl, yn wynebu dros dir sydd o fewn safle'r cais ac wedyn dros y llethr tuag at fynediad a thrac mynediad Ty Garth sydd islaw. Byddai'r cyfuniad o'r pellter a'r llethr ynghyd a'r ffaith fod y rhan yma o safle Ty Garth yn amlwg o'r ffordd gyhoeddus beth bynnag yn golygu na fyddai unrhyw or-edrych na cholli preifatrwydd annerbyniol yn deillio o'r bwriad arfaethedig i fannau preifat na brif ffenestri Ty Garth.

5.11 O ganlyniad, o safbwynt lleoliad yr annedd arfaethedig mewn perthynas â thai cyfagos, ac o ystyried y dirwedd serth rhyngddynt, ni ystyrir bod lleoliad y tŷ o fewn pellter annerbyniol i dai presennol gan fod y tai hynny yn cefnu gyda'r llethr. Mae hyn a'r tirweddu eang sydd i'w gael ar y safle (neu i'w ychwanegu drwy amod) yn cyfrannu tuag at leihau unrhyw ardrawiad tebygol mewn perthynas â cholli preifatrwydd. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed annerbyniol i fwynderau preswylwyr tai cyfagos na'r gymdogaeth leol a bod y bwriad felly yn dderbyniol o agwedd Polisi B23.

Materion bioamrywiaeth a Choed

5.12 Yn dilyn ymgynghoriad gyda Chyfoeth Naturiol Cymru derbyniwyd sylw nad oedd pryder ecolegol mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig ac ystyrir nad oedd angen am archwiliad ecolegol nac arolwg ystlumod. Cyflwynwyd adroddiad coed gyda'r cais sydd yn dangos ei bod yn ofynnol torri pum coeden sydd i gynnwys un goeden

aeddfed, sef ffawydden a choeden ywen o werth mwynder ynghyd a thorri nôl ar y gwrychoedd sy'n bresennol ar y safle. Nid yw'r coed hyn yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed ond ystyrir eu bod yn goed dymunol o werth mwynderol ond yn anffodus oherwydd diffyg rheolaeth dros y blynyddoedd nid yw nifer o'r coed mewn cyflwr da. Ystyrir os cytunir i ganiatáu y cais bod angen cynnwys amodau i sicrhau bod tirlunio priodol yn cael eu darparu er digolledu'r golled ac er meddalu effaith a chynnal cymeriad yr ardal. Mae hyn yn sicrhau fod y bwriad yn gyson ac egwyddorion polisïau B27 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Bwriedir defnyddio'r fynedfa gerbydol bresennol ynghyd a thrac preifat sydd yn arwain i'r safle oddi ar ffordd y Garth gerllaw. Bwriedir darparu dau lecyn parcio o fewn cwrtil y safle. Ystyrir byddai'r bwriad yn cwrdd â gofynion diogelwch ffyrdd ac mae'r Swyddog Trafnidiaeth yn cynnig amodau ffyrdd safonol.

5.14 Byddai'r ddarpariaeth parcio, troi a ffyrdd yn gydnaws ac amcanion polisïau CH33 a CH36 sydd yn gofyn bod ystyriaethau diogelwch y ffyrdd, parcio a throi cerbydau yn cael sylw mewn cynlluniau ar ddatblygiadau newydd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.15 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i wrthwynebiadau a phryderon y gymuned leol yn yr asesiad o'r cais hwn ac ystyrir nad oes unrhyw fater yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi perthnasol a bod y cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion y polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ddarostyngedig i gynnwys amodau perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod y datblygiad o dy newydd ar y safle hwn yn dderbyniol o safbwynt y polisïau perthnasol a nodir uchod ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith niweidiol andwyol ar fwynderau'r ardal na'r trigolion cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod lleoliad, dyluniad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu a chyd-destun ei leoliad. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r holl wrthwynebiadau a dderbyniwyd, fe ystyrir y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'i fod yn cydymffurfio gyda'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau
3. Deunyddiau / Llechi
4. Priffyrdd / parcio
5. COD cartrefi cynaliadwy
6. Tirlunio / coed.
7. Dwr
8. Tynnu hawliau cyffredinol a ganiateir

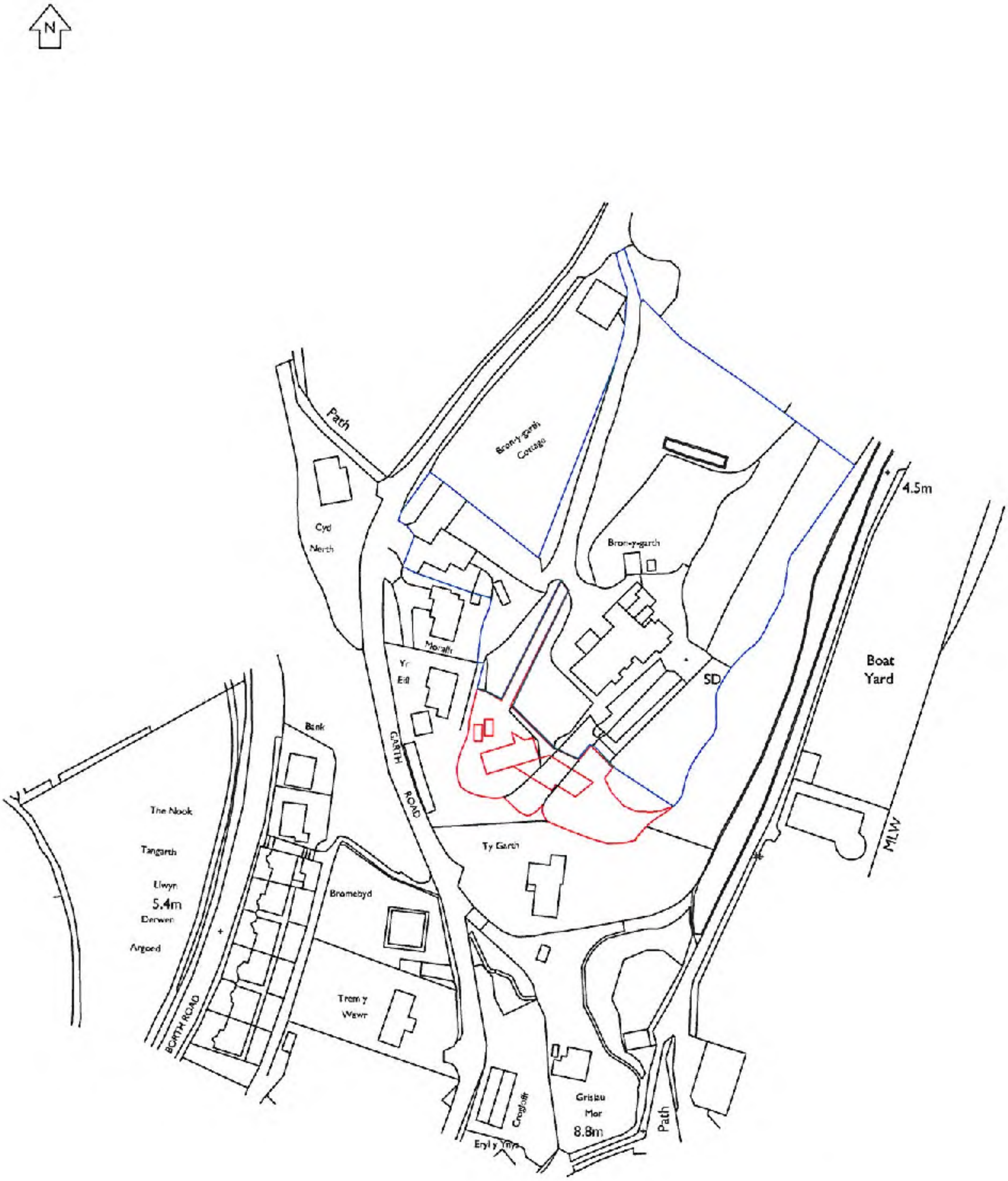
Rhif y Cais / Application Number : C13/0577/44/LL

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

(1)



Os yn amau - gofynnwch
If in doubt - ask

Cynllun - Job
BRON Y GARTH,
PORTHMADOG
Dyluniad - Drawing
LOCATION PLAN

1807:10:1
1:1250
July 2010

russell-hughes cyf

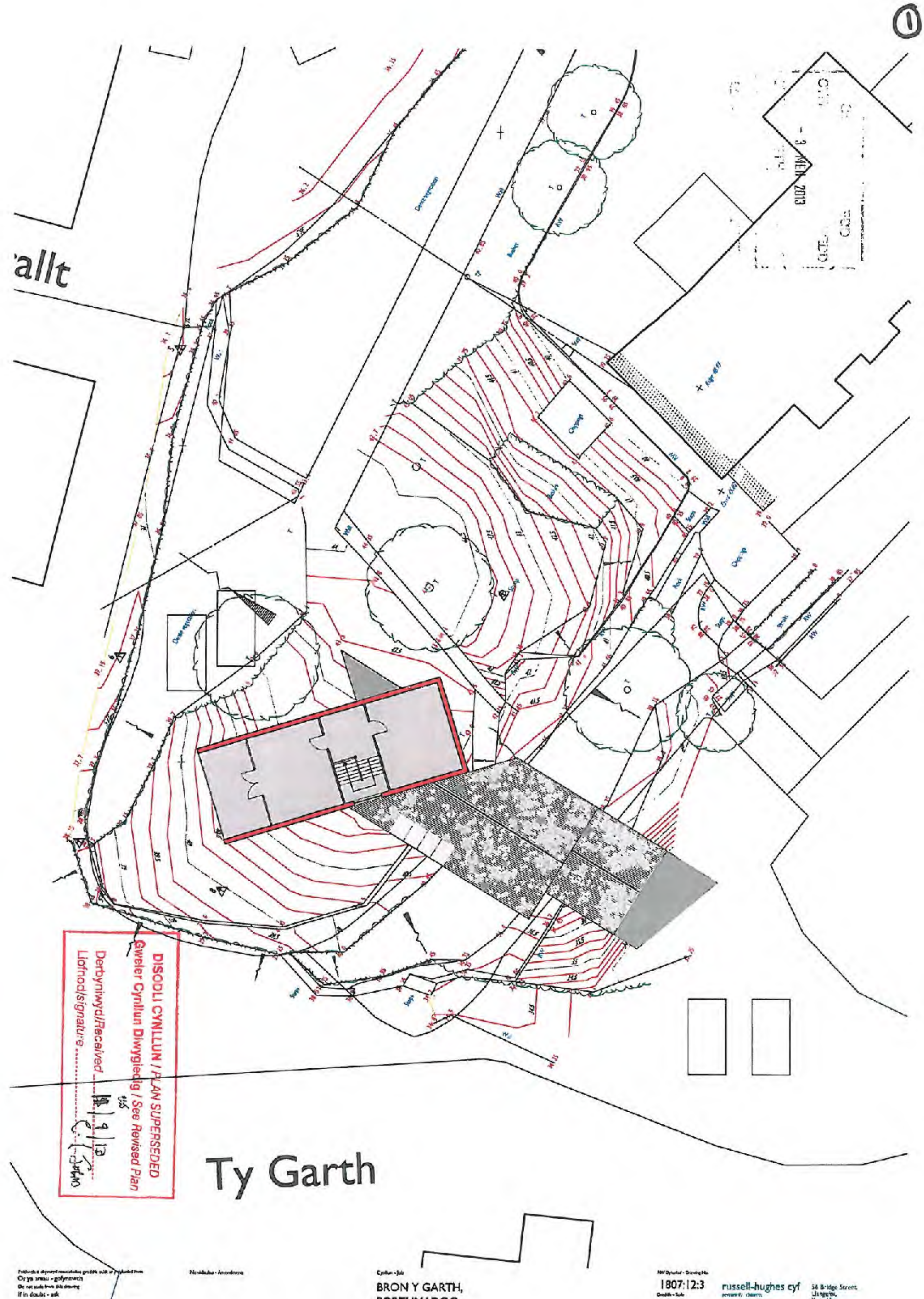
Do not scale from this drawing.
If in doubt - ask

This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and must not be copied or reproduced without permission.

Gwaith - Job
BRON Y GARTH,
PORTHMADOG
Drawing
SITE PLAN

1807:13:2
Scale
1:200
Date
MAY 2013

russell-hughes cyf
56 Bridge Street
Llangefni
Ynys Mon
LL77 7HH
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750500
E-mail: info@russell-hughes.co.uk

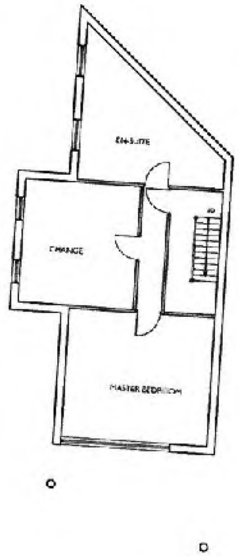


Os yn amau - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

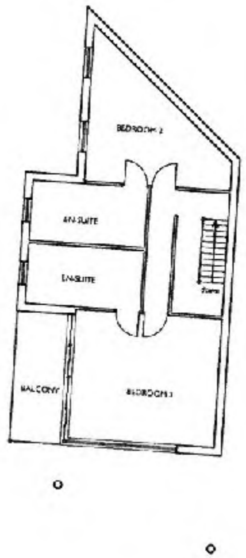
Cynllun - Job
BRON Y GARTH,
PORTHMADOG
Dyluniad - Drawing
PROPOSED SITE PLAN

1807:12:3
Graddfa - Scale
1:200
Dyddiad - Date
July 2012

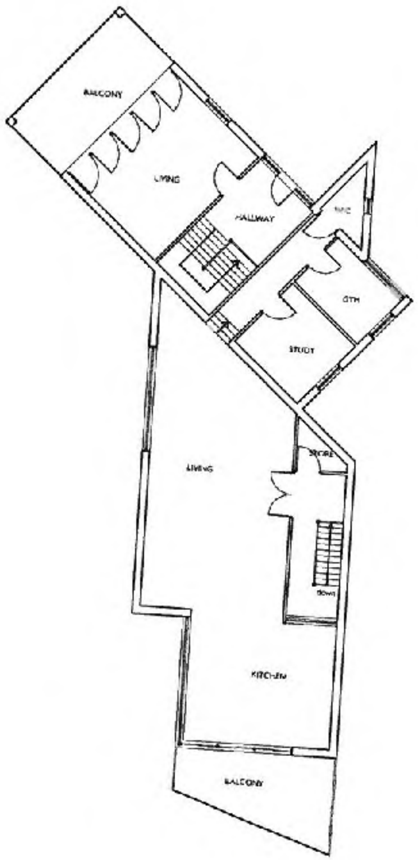
russell-hughes cyf
58 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk



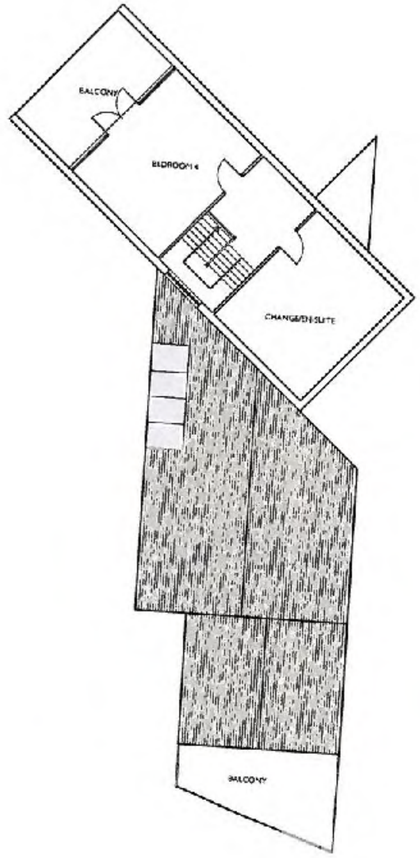
LOWER BASEMENT PLAN



UPPER BASEMENT PLAN



GROUND FLOOR PLAN



FIRST FLOOR PLAN

Peidiwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn
Os yn amau - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseiri Russell-Hughes ac ni chaniateir ei gopio neu ei atgynhyrchu heb ganiatad

This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and must not be copied or reproduced without permission

Newidiadau - Amendments

Cynllun - Job
BRON Y GARTH,
PORTHMADOG

Dyluniad - Drawing
PROPOSED FLOOR PLANS

Rhif Dyluniad - Drawing No.
1807:13:4

Graddfa - Scale
1:200

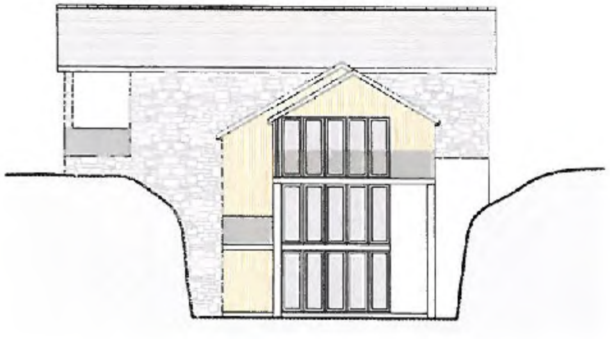
Dyddiad - Date
May 2013

russell-hughes cyf
penseiri/architects

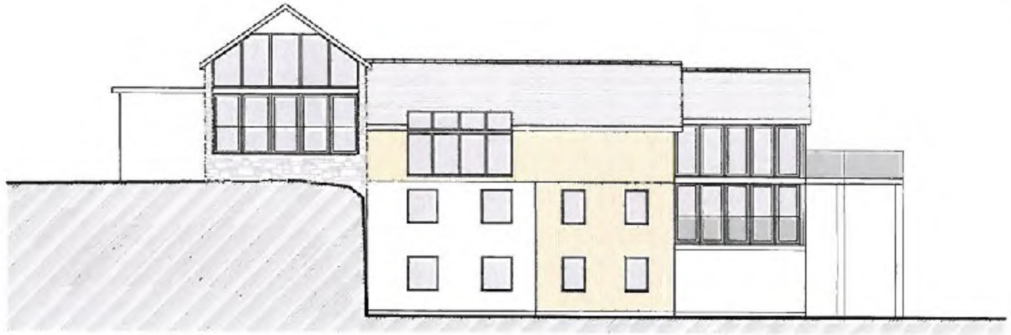
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH

Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk

NATURAL SLATE ROOF COVERING
UPVC WINDOWS AND DOORS
LOCAL STONE WORK WHERE SHOWN
CEDAR CLADDING TO AREAS SHOWN
ROUGH COLOURED RENDER

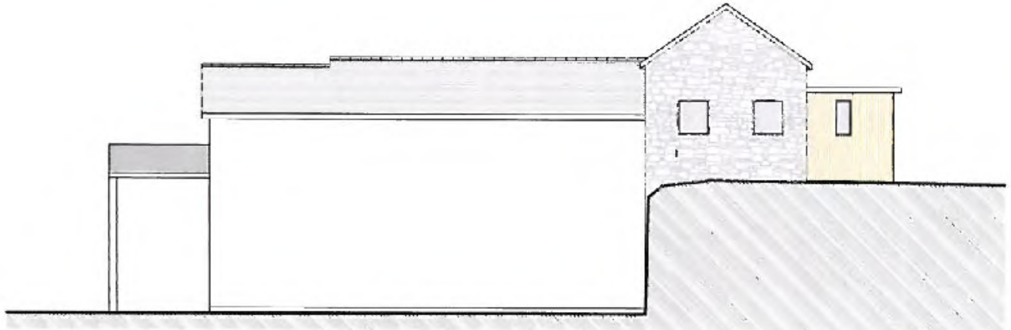


FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION

REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION

Peidiwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn
Os yn amau - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseiri Russell-Hughes ac ni chaniateir ei gopio neu ei atgynhyrchu heb ganiatad

This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and must not be copied or reproduced without permission

Newidiadau - Amendments

Cynllun - Job
BRON Y GARTH,
PORTHMADOG

Dyluniad - Drawing
PROPOSED ELEVATIONS

Rhif Dyluniad - Drawing No
1807:13:5

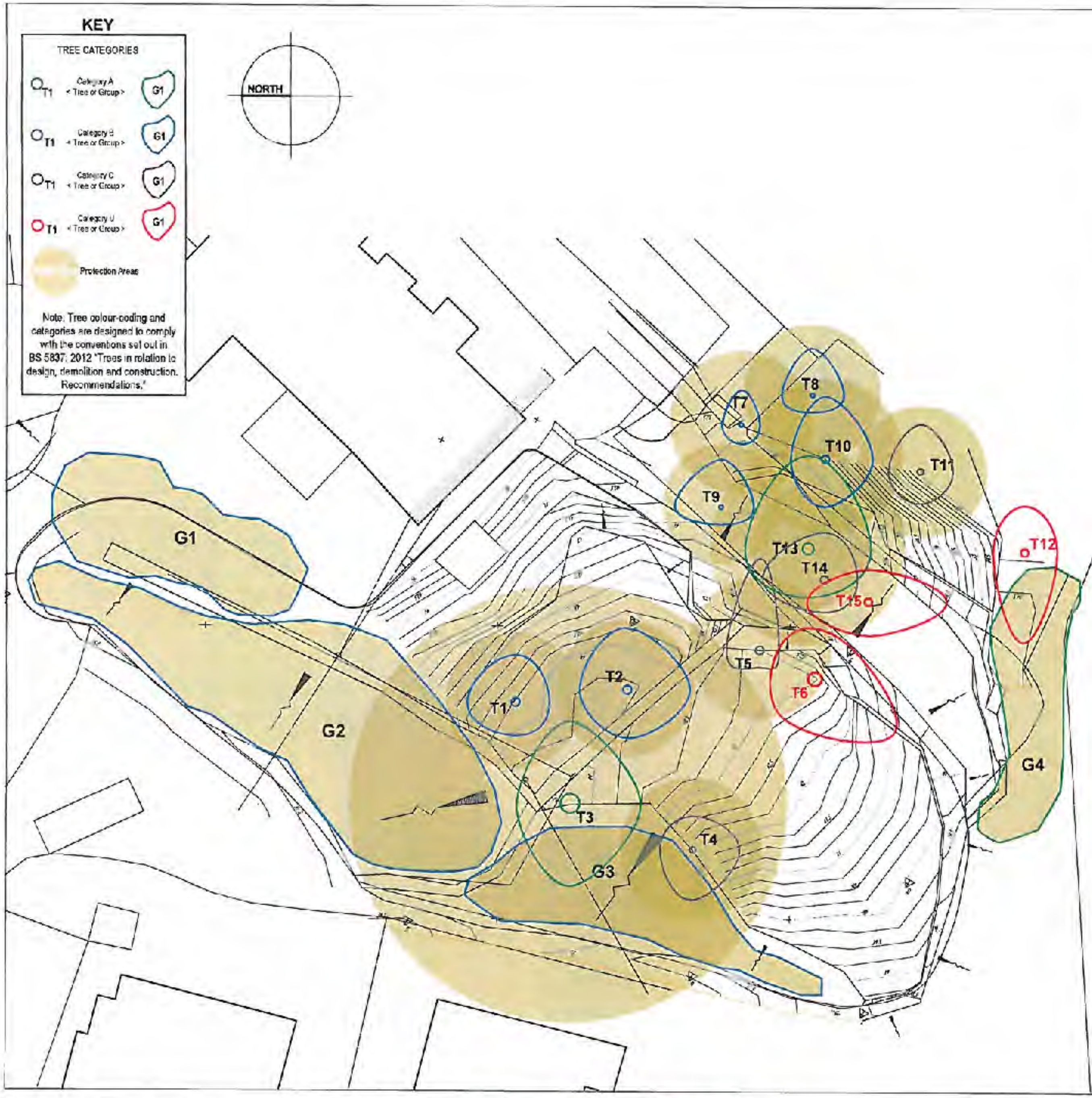
Graddfa - Scale
1:200

Dyddiad - Date
May 2013

russell-hughes cyf
penseiri/architects

56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7HH

Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk



Bron y Garth – Arboricultural Data Tables

tree no	species	height	DBH (mm)	RPA (av radius)	crown spread N-E-S-W	height to 1st significant branch	age class	condition	structural condition	preliminary management recommendations	estimated remaining years	Category grade
INDIVIDUAL TREES												
1	Scots pine	6	390	4.7	3-2-2-3	5W	EM	Good	Upright form. Minor dead wood. Reasonable vitality. Slightly exposed position.	Should contribute positively to screening.	20-40	B1
2	Beech	7	388	4.6	4-4-3-2	2.5W	SM	Fair	Ivy on lower stem. Heavy buttressing on roots suggestive of shallow soils. Wind-suppressed form. Minor mower damage to surface roots.	Monitor with respect to wind-firmness.	10-20	B1
3	Monterey cypress	13	1340	15	5-4-5-3	1.5S	M	Good	Minor dead wood and broken branches. Good symmetry. On top of cliff bank. Good species choice for windy site.	Remove dead wood and monitor.	20-40	A1
4	Scots pine	5	410	4.9	2-3-3-2	2NE	EM	Poor	Wind-blown damaged top. Scattered dead wood. Reasonable vitality. Very exposed position.	Remove dead wood and monitor.	10-20	C1
5	Beech	7	330	4	6-1-1-2	2S	EM	Poor	Suppressed by T5. Crown bias. Dead wood. Slightly thin crown. Ivy on stem.	Monitor.	10-20	C1
6	Monterey cypress	7	678	8.1	3-2-4-3	2S	M	Poor	Wind blown at 45 degrees with vertical subsidence developing. Scattered dead wood and extensive decay on stem. Very limited prospects.	Remove	<10	U
7	Cypress	8	410	4.6	3-1-1-1	3N	EM	Fair	Crown bias to N, slight cordon from. Scattered dead wood. Twin stem forks at 3.2m. Ivy on stem.	Moderate amenity value.	10-20	B1
8	Yew	4.5	410	4.9	2-2-1-2	1.9N	EM	Fair	Upright habit for species. Minor dead wood. Minor ivy on stem. Limited screening potential due to crown lift. May develop in time with management.	Removal of some adjacent trees may allow to develop.	20-40	B1
9	Yew	6	340	4.1	3-2-1-3	2N	EM	Fair	Had been crown lifted. Minor dead wood. Ivy in stem. Crown slightly thin. Growing on steep bank.	Had been crown lifted. Minor dead wood. Ivy in stem. Crown slightly thin. Growing on steep bank.	10-20	B1
10	Yew	7	440	5.3	4-3-3-2	3N	EM	Fair	Crown lifted to 1.6m. Minor weep on stem to East. Moderate vitality. Slightly thin crown.	Possible impact on RPA to be looked at in detail.	20-40	B1
11	Holly	8	375	4.5	3-2-3-2	4	EM	Fair-poor	Severed stem with additional lost stem and secondary decay. Good vitality. Limited functional and amenity value in landscape terms.	Possible impact on RPA to be looked at in detail.	10-20	C1
12	Common lime	14	460	5.7	5-5-5-2	5S	M	Poor	Crown extremely thin and indicative of advanced dysfunction. Dead wood. Vitality very low. Evidence of honey fungus (Armillaria mellea) in timber of wind blown tree in ground within 5 metres.	Fell as an urgent matter irrespective of development.	<5	U
13	Beech	12	560	6.7	6-6-5-4	2N	M	Good	Good crown form, minor dead wood. Heavy buttresses on roots suggestive of shallow soils. On steep slope. Good vitality.	Possible impact on RPA to be looked at in detail.	40+	A1
14	Beech	11	325	4.1	3-2-2-4	3N	EM	Fair	Heavy buttressing in roots. Suppressed by T13. Scattered dead wood. Very narrow crown habit.	Possible impact on RPA to be looked at in detail.	10-20	C1
15	Sycamore	7	[illegible]	4.7	[illegible]	2.5S	M	Poor	Very thin crown and limited density. In decline. Crown indicative of root disease. Limited prospects.	Fell	<10	U
TREE GROUPS												
G1	eucalyptus	8 max	av. 125	refer to plan	refer to plan	2	EM-M	fair	linear feature of trees adjacent to front drive of existing house. Open form with some low branches over drive.	May require crown lift to enable access.	20-40	B2
G2	Escallonia, bay laurel, holly, rhododendron, berberis	4	various	refer to plan	refer to plan	0	SM-M	fair	overgrown area, predominantly of cultivated shrubs and small trees, on bank. Serves to hold together slope and soften aspect.	should not be impacted	20-40	B2
G3	Gorse, yew, rhododendron, hawthorn, bramble	4	various	refer to plan	refer to plan	0	SM-M	fair	overgrown area, predominantly of small native shrubs with some rhododendron, on bank. Serves to hold together slope and soften aspect.	should not be impacted	20-40	B2
G4	4x large Corsican pine, understory of holly and rhododendron	12	av. 500	refer to plan	refer to plan	0	EM-M	good	Linear feature of pine along Southern bank adjacent to development. Pines are in good health and are spatially crucial to the future screening of any development here.	manage understory to best screening effect and seek to enhance and manage the feature in the future	40+	A2

Fairley
arboriculture & landscape planning

Fairley
arboriculture & landscape planning Ltd
Snowdonia Design & Enterprise Centre
Unit K, Yr Hen Ysgol
Brynrefail
Gwynedd LL55 3NR

contact
tel: 01286 685499
email: info@fairleyarb.com
web: www.fairleyarb.com

interface
✓ISO 9001 CERTIFICATION
✓ISO 14001 CERTIFICATION

project: Residential Development: Bron y Garth Hall

drawing: Preliminary Arboricultural Site Survey

scale: 1:200@A2

location: Garth, Porthmadog, Gwynedd

date: 18.05.2013

drawing number: 13-011-1A

Arboricultural solutions matrix

ref	issue	conditions & mitigation
1.	The design potentially infringes the *radial* RPA T3 (category A) Note: the actual RPA of this tree is problematic to map due to adjacent trees and their RPA extents, walls, changes in level and other features. For these reasons the radial RPA is shown as an indication of root spread	• Care should be taken to ascertain the presence or absence of roots near the construction area; if substantial roots are encountered, then hand-digging and careful root pruning will be indicated • Protective fencing will need to be erected prior to the commencement of works and will need to be carefully maintained
2.	Minor incursion into radial RPA of T4 (category C)	• The incursion is at the outer limit of the tree's radial RPA • Tree is of only marginal value due to condition • Tree should retained and protected within extent of fencing required to protect T3
3.	The design is in direct conflict with T5 (category C)	• The current layout will not allow for the retention of this tree • The tree is of marginal value with poor form and vitality • Specify appropriate replacement planting
4.	The design is in direct conflict with T10 (category B)	• The current layout will not allow for the retention of this tree • The tree is of fair value and being a yew could potentially be very heavily pruned to allow it to be kept. However, we feel the resulting tree would be unacceptably disfigured • Specify appropriate replacement planting
5.	The design is in direct conflict with T11 (category C)	• The current layout will not allow for the retention of this tree • The tree is in a poor condition, with significant decay in the base, and should only have been retained if it posed no constraint to the development • Specify appropriate replacement planting
6.	The design is in direct conflict with T13 (category A)	• The current layout will not allow for the retention of this tree- unfortunately the size of its RPA is such that it would essentially constrain any future development in this area of the grounds • This is probably the most significant impact of the proposed development, since the tree is ion good condition and exhibits good form. The tree has a reasonable service life ahead of. • In terms of mitigating features, the tree is not highly visible from outside the grounds of Bron y Garth, so the visual impact of it's removal is limited • Specify appropriate replacement planting
7.	The design is in direct conflict with T14 (category C)	• The current layout will not allow for the retention of this tree • The tree is in a sub-optimal condition, having been suppressed by T13 • Specify appropriate replacement planting
8.	The retention and enhancement of G4 is key to the softening of any visual impact presented by the development, as seen from Borth y Gest	• A reasonable proportion of any planting resource should be allocated top enhancing the appearance and function of this group

PROPOSED FENCING SPECIFICATION

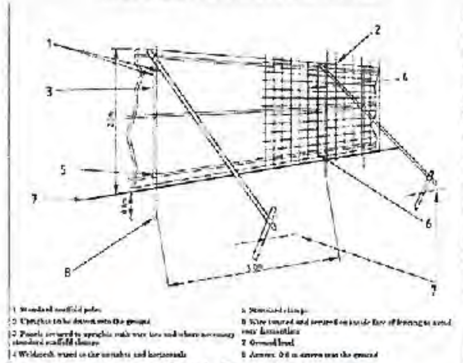


Figure 2 Protective barrier

SIGNS TO BE APPLIED TO FENCING

Fairley
arboriculture & landscape planning

contact
tel: 01286 685499
email: info@fairleyarb.com
web: www.fairleyarb.com

interface
ISO 9001 CERTIFICATION
ISO 14001 CERTIFICATION

project: Residential Development: Bron y Garth Hall

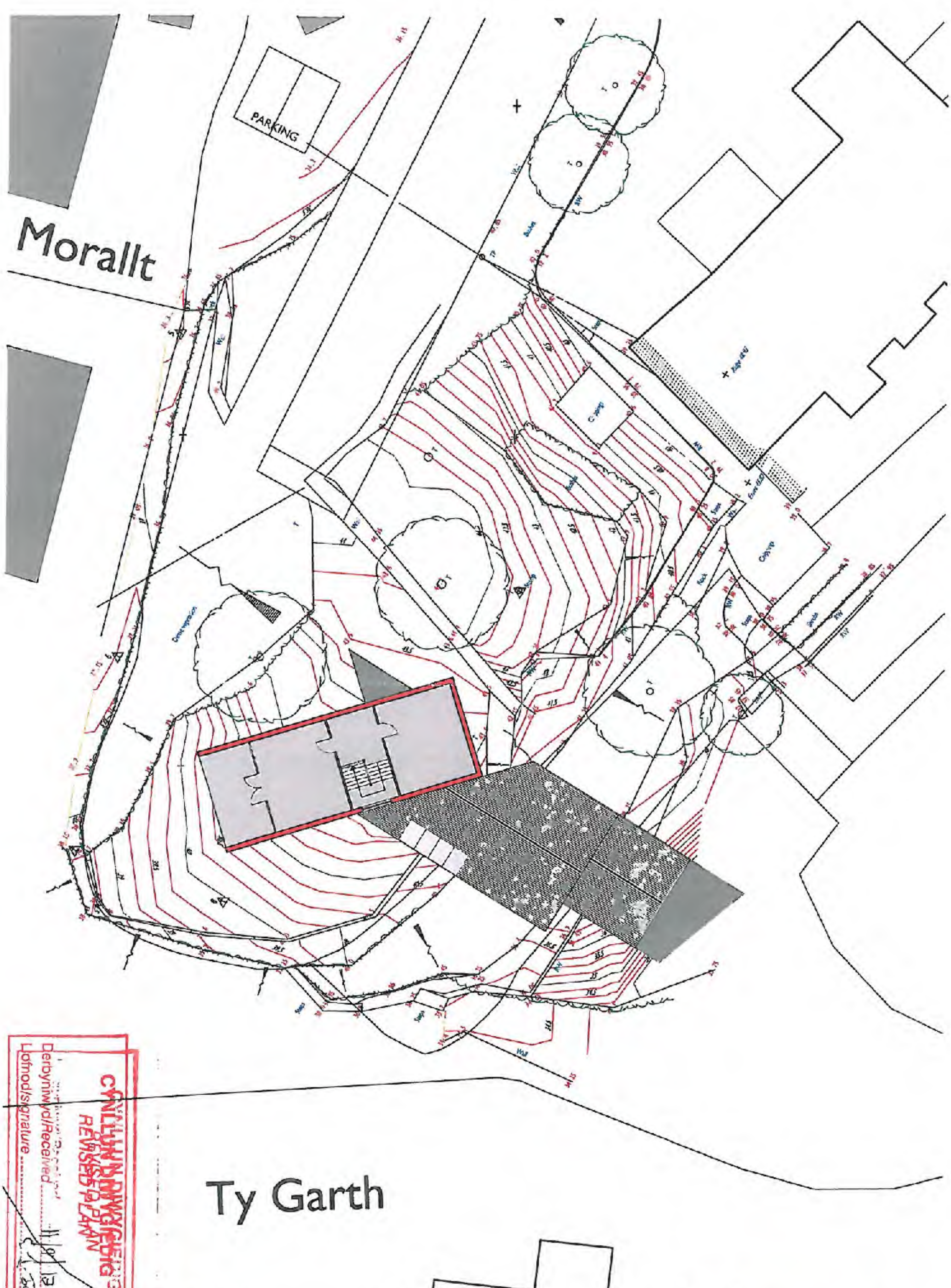
drawing: Tree Constraints Plan

scale: 1:200@A2

location: Garth, Porthmadog, Gwynedd

date: 18.05.2013

drawing number: 13-011-2A



Diwygiadau - Amendments

Cynllun - Job
BRON Y GARTH,
PORTHMADOG
Dyluniad - Drawing
PROPOSED SITE PLAN

Rhif Dyluniad - Drawing No
1807:12:3
Graddfa - Scale
1:200
Dyddiad - Date
July 2012

russell-hughes cyf
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn
LL77 7HH
Tel: 01248 722333
Fax: 01248 750600
E-mail: info@russellhughes.co.uk

Hedging.
Plant @2 plants/meter in a single line or, @4 plants/ meter in a double staggered rows (*approx 400mm spacing) in species groups of 5-10. All hedging to be bare rooted or cell grown minimum slew range 20 to 40cm. Plant min 0.75 from base of stockproof fence.
Trees.
All trees to be bare rooted or cell grown minimum size range 40 to 80cm.Plant min 1.5 meters from base of stockproof fence.Plant trees @2 meter spacing in an informal arrangement in species groups 5-10
Fencing/ Protection
Hedge should be protected from livestock by stockproof fencing. Pre-planting weed control to be carried out using a systematic herbicide or manual screening of site followed by a biodegradable mulch mat, or mulch wood chips. All plants to be protected by spiral rabbit guards with bamboo canes- to be removed after 2/3
Timing
Planting to take place in period October to March.

SpeciesHedgingMix A
25% of each species
Ash
Silver Birch
Cherry
Norway Maple

Arboricultural solutions matrix:

ref	issue	conditions & mitigation
1	The design potentially infringes the radial RPA T3 (category A) Note, the actual RPA of this tree is problematic to map due to adjacent trees and their RPA extents, walls, changes in level and other features. For these reasons the radial RPA is shown as an indication of root spread	• Care should be taken to ascertain the presence or absence of roots near the construction area. If substantial roots are encountered, then hand-digging and careful root pruning will be indicated • Protective fencing will need to be erected prior to the commencement of works and will need to be carefully maintained
2.	Minor incursion into radial RPA of T4 (category C)	• The incursion is at the outer limit of the tree's radial RPA • Tree is of only marginal value due to condition • Tree should retained and protected within extent of fencing required to protect T3
3	The design is in direct conflict with T5 (category C)	• The current layout will not allow for the retention of this tree • The tree is of marginal value, with poor form and vitality • Specify appropriate replacement planting
4	The design is in direct conflict with T10 (category B)	• The current layout will not allow for the retention of this tree • The tree is of fair value and being a yew could potentially be very heavily pruned to allow it to be kept. However, we feel the resulting tree would be unacceptably disfigured • Specify appropriate replacement planting
5.	The design is in direct conflict with T11 (category C)	• The current layout will not allow for the retention of this tree • The tree is in a poor condition, with significant decay in the base, and should only have been retained if it posed no constraint to the development • Specify appropriate replacement planting
6	The design is in direct conflict with T13 (category A)	• The current layout will not allow for the retention of this tree- unfortunately the size of its RPA is such that it would essentially constrain any future development in this area of the grounds • This is probably the most significant impact of the proposed development, since the tree is in good condition and exhibits good form. The tree has a reasonable service life ahead of • In terms of mitigating features, the tree is not highly visible from outside the grounds of Bron y Garth, so the visual impact of it's removal is limited • Specify appropriate replacement planting
7	The design is in direct conflict with T14 (category C)	• The current layout will not allow for the retention of this tree • The tree is in a sub-optimal condition, having been suppressed by T13 • Specify appropriate replacement planting
8.	The retention and enhancement of G4 is key to the softening of any visual impact presented by the development, as seen from Borth y Gest	• A reasonable proportion of any planting resource should be allocated top enhancing the appearance and function of this group

PROPOSED FENCING SPECIFICATION

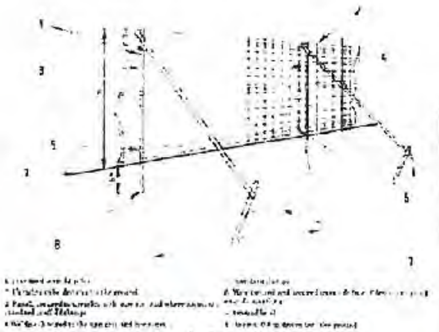


Figure 2 Protective barrier

Hedging.
Plant @2 plants/meter in a single line or, @4 plants/ meter in a double staggered rows (*approx 400mm spacing) in species groups of 5-10. All hedging to be bare rooted or cell grown minimum slew range 20 to 40cm. Plant min 0.75 from base of stockproof fence.
Trees.
All trees to be bare rooted or cell grown minimum size range 40 to 80cm.Plant min 1.5 meters from base of stockproof fence.Plant trees @2 meter spacing in an informal arrangement in species groups 5-10
Fencing/ Protection
Hedge should be protected from livestock by stockproof fencing. Pre-planting weed control to be carried out using a systematic herbicide or manual screening of site followed by a biodegradable mulch mat, or mulch wood chips. All plants to be protected by spiral rabbit guards with bamboo canes- to be removed after 2/3
Timing
Planting to take place in period October to March.

SpeciesHedgingMix A
25% of each species
Ash
Silver Birch
Cherry
Norway Maple

SIGNS TO BE APPLIED TO FENCING

11/9/13

Fairley
arboriculture & landscape planning

contact
tel: 01286 685499
email: info@fairleyarb.com
web: www.fairleyarb.com

interface
ISO 9001 CERTIFICATION
ISO 14001 CERTIFICATION

project: **Residential Development: Bron y Garth Hall**

drawing: Tree Constraints Plan

scale: 1:200@A2

location: Garth, Porthmadog, Gwynedd

date: 16.05.2013

drawing number: 13-011-2A

Rhif: **2**

Rhif y Cais / Application Number : C13/0719/11/LL

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

Cais Rhif:	C13/0719/11/LL
Dyddiad Cofrestru:	19/08/2013
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Bangor
Ward:	Menai (Bangor)
Bwriad:	CAIS I DROSI ADEILAD ATODOL PRESENNOL I DY HUNAN GYNHALIOL
Lleoliad:	13, MENAI VIEW TERRACE, BANGOR, LL572HF

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais ar gyfer trosi adeilad atodol i dŷ hunan cynhaliol 2 ystafell wely.

1.2 Mae'r safle ym mhen draw cwrtil rhes o dai preswyl sydd wedi eu rhestru ac sy'n wynebu Ffordd Caergybi. Mae'r adeilad wedi ei leoli rhwng gardd breswyl rhif 13 y teras a ffin gyda gardd breswyl rhif 26 Stryd Fictoria, gydag iard gymunedol o'r blaen. Mae'r safle wedi ei leoli ar ond tu allan i ffin yr Ardal Gadwraeth. Mae'r adeilad yn bodoli'n barod ac er ei fod mewn cyflwr esthetig gwael, mae'n ymddangos fod yr adeilad yn strwythurol gadarn; ac mae'n ymddangos ei fod wedi ei ddefnyddio yn ddiweddar ar gyfer storio cysylltiol ar gyfer defnydd rhif 13 y teras.

1.3 Mae bwriad trosi'r adeilad ar gyfer darparu tŷ preswyl 2 ystafell wely. Mae bwriad dymchwel estyniad ports to fflat presennol ar flaen yr adeilad a gosod ffenestri amrywiol yn eu lle ynghyd a bordiau cladin pren, ac amnewid drws modurdy presennol i ffenestr ffurf patio a drws gwydr. Mae bwriad gosod rendr newydd ar yr edrychiad blaen yma, gan gadw'r gwaith cerrig ar yr edrychiadau eraill. Nid oes agoriadau ar weddill yr edrychiadau yn bresennol ac nid oes bwriad gosod unrhyw rhai newydd.

1.4 Mae darpariaeth parcio yn cynnwys un llecyn penodedig o fewn yr iard gymunedol o flaen yr eiddo.

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 leol.

POLISI B4 - DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH

Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad.

POLISI 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 a chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig 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.

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

POLISI 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 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:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 5 (Tachwedd 2012)
TAN12 Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu oherwydd nad oes lle digonol gwmpas yr adeilad ar gyfer bodloni mwynderau trigolion o fewn yr uned newydd a’r cymdogion. Mae’n gyfystyr a datblygiad wrth gefn sy’n goredrych cefn adeiladau preswyl.

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.

Dŵr Cymru: Amodau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad

Uned Bioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad ar y sail fod y gwaith yn dilyn cyfarwyddiadau’r arolwg ac yn cychwyn gwaith o fewn 2 flynedd.

Swyddog Cadwraeth: Dim gwrthwynebiad oherywdd dim effaith ar yr Adeilad Rhestredig na’r Ardal Gadwraeth.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu cyntaf i ben ar 05.03.2013 a derbyniwyd 1 gohebiaeth yn gwrthwynebu unrhyw newidiadau allanol i’r adeilad.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi C4 o’r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ag addasu adeiladau i’w hail-ddefnyddio, ac mae’n datgan y cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i’w hailddefnyddio os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy’n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

5.2 Mae polisi CH3 o’r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a thai newydd ar safleoedd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu’r ganolfan isranbarthol; ac mae’n caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu’r Ganolfan Isranbarthol.

5.3 Mae’r eiddo yn addas ar gyfer ei ddefnydd bwriedig fel tŷ preswyl yn yr achos yma, mae wedi ei leoli mewn cornel rhwng cwrtilau presennol tai presennol o fewn ardal breswyl sy’n nodweddiadol o dai amrywiol o fod yn dai teras 3 neu 4 llawr gyda gerddi hir ac eang, i dai teras bychan 1 neu 2 lofft gyda chwrtilau bychan iawn neu dim o gwbl. Mae’r bwriad yn cynnwys man newidiadau allanol sy’n cynnwys amnewid agoriadau ar edrychiad blaen yr eiddo yn unig (nid oes agoriadau ar y gweddill beth bynnag) ynghyd a gosod rendr a bordiau pren ar ran o flaen yr adeilad. Ystyrir fod y newidiadau yma yn gwbl addas i’r adeilad a’r safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi C4 o’r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

5.4 Mae polisi CH3 yn caniatáu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffin ddatblygu, fel arfer sy’n ymddangos ar hap. Er nad yw’r bwriad yma ar gyfer adeiladu uned breswyl newydd, mae newid defnydd yr eiddo ar gyfer defnydd preswyl yn codi'r un math o faterion Cynllunio, ac nid oes polisi penodol ar gyfer trosi adeiladau o fewn ffiniau’r ganolfan is-ranbarthol. Ystyrir fod yr adeilad wedi ei leoli ar safle addas, er ei fod wedi ei leoli tu cefn i dai teras Trem y Fenai a thai Stryd Fictoria, mae hefyd wedi ei leoli yn gwynebu ar iard gymunedol a mynedfa gerbydol rhwng tai presennol ar Stryd Fictoria. Mae’r adeilad yn bodoli’n bresennol ac nid oes ffenestri nac agoriadau sy’n debygol o achosi goredrych sylweddol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH3 o’r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Mae polisi B23 o’r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a gwarchod mwynderau’r ardal ac unrhyw breswylwyr cyfagos. Mae’r safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl o dai teras o faint amrywiol. Mae’r adeilad wedi ei leoli i gefn ac i ochr tai preswyl presennol, er hyn dim ond ar yr edrychiad blaen sy’n gwynebu iard gymunedol a mynedfa gerbydol oddi ar Stryd Fictoria mae’r agoriadau drws a ffenestri. Nid oes bwriad darparu cwrtil penodol i’r eiddo, ond er hyn mae unedau byw bychan fel hyn yn nodweddiadol o wahanol rannau o Ddinas Bangor. Ystyrir fod y defnydd bwriedig yn addas i’r safle, ac nid yw’r bwriad yn debygol o achosi unrhyw effaith andwyol i fwynderau’r ardal nac unrhyw eiddo cyfagos. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B23 uchod.

5.6 Mae polisi B22, B24 a B25 o’r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn sicrhau fod newidiadau i adeiladau presennol ynghyd a’r deunyddiau bwriedig yn addas. Mae’r bwriad yn cynnwys mân newidiadau i brif edrychiad blaen yr adeilad yn unig sy’n cynnwys dymchwel estyniad ports to fflat ar y blaen ac amnewid drws modurdy gyda ffenestri patio a drws gwydr. Mae bwriad hefyd gosod agoriadau newydd ar edrychiad blaen yr adeilad, ynghyd a gosod rendr a phaneli pren. Ystyrir fod y newidiadau yma yn gwbl addas ac yn gweddu i’r adeilad gwreiddiol ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau B22, B24 a B25 uchod.

Materion Cadwraeth

5.7 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 leol. Mae polisi B4 o’r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a datblygiadau o fewn neu sy’n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth ac mae’n sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy’n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a’i gosodiad. Yn yr achos yma mae’r adeilad wedi ei leoli ar gyrion cwrtil adeilad rhestredig Gradd II ac union tu allan i ffin yr Ardal Gadwraeth. Mae’r adeilad yn bresennol, ac mae bwriad ei adfer a gwneud man newidiadau allanol sy’n gwella ei edrychiad. Ni ystyrir fod y bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i’r adeilad rhestredig na’i osodiad, nac i osodiad yr ardal gadwraeth; ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau B3 a B4 uchod.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Mae polisi CH33 a CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd a darpariaeth parcio. Mae safle'r bwriad wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu Dinas Bangor, ac mae'n gwbl hygyrch o ran pellter i safleoedd bysiau, stesion drên, siopau a chyfleusterau ardal Bangor Uchaf a chanol y Ddinas ac mae rhwydwaith ffyrdd digonol a llecyn parcio penodol o flaen y safle. Mae'r uned drafnidiaeth wedi cadarnhau fod y ddarpariaeth parcio yn ddigonol ac na fydd y bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH33 a CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, nid wyf yn ystyried y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol . Nid yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos, nac ychwaith y rhwydwaith drafnidiaeth leol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau gydag amodau

1. 2 mlynedd,
2. cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd,
3. cytuno deunyddiau allanol,
4. llechi ar y to,
5. rhwystro hawliau datblygu a ganiateir,
6. rhaid cadw'r llecyn parcio dynodedig ar gyfer defnydd yr eiddo a ganiateir drwy hyn yn unig

2

Rhif y Cais / Application Number : C13/0719/11/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

Site Boundary

Site Ownership Boundary

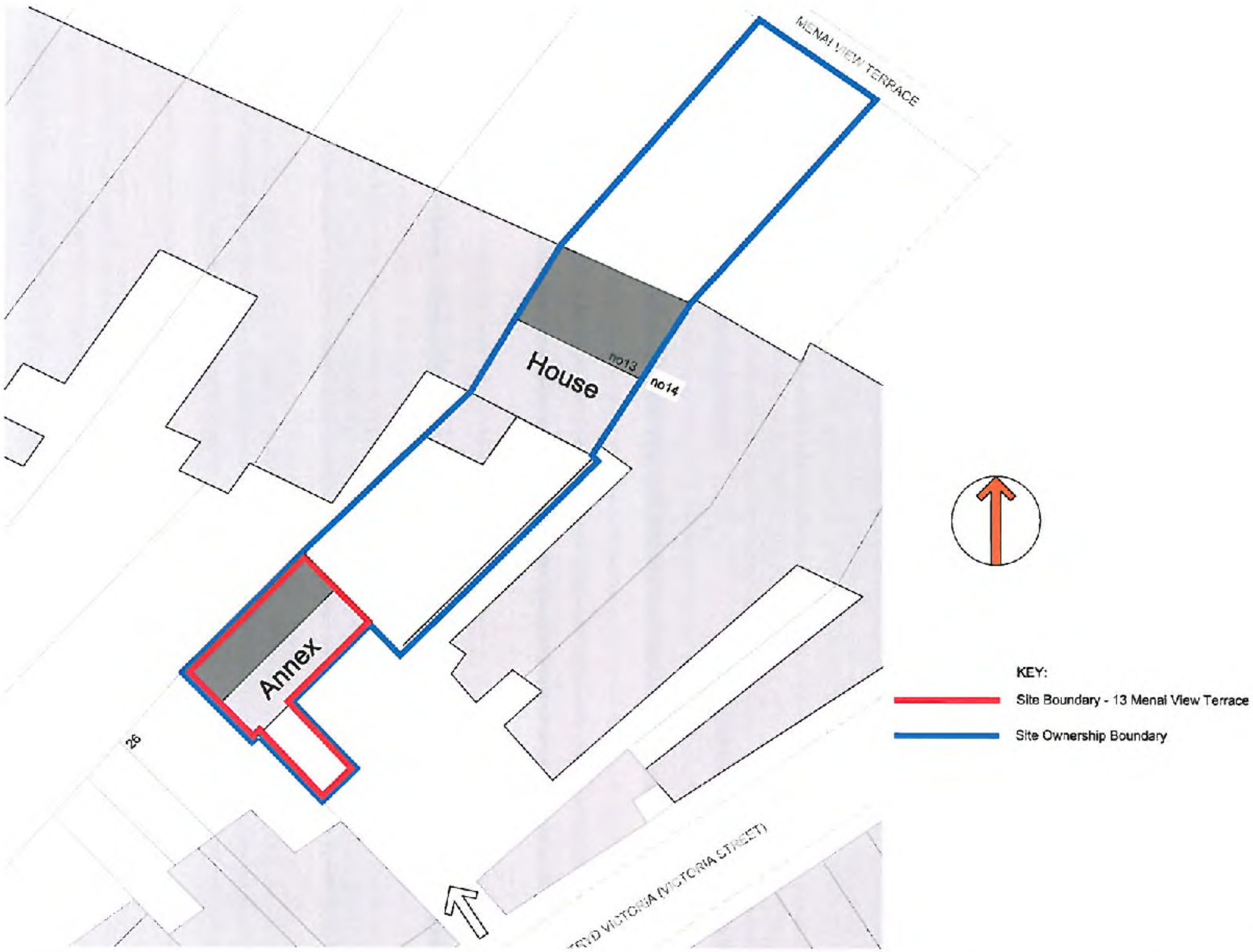
REA:P

2 BERRY STREET
CONWY
Conwy
UK
LL32 8DG

t +44 (01492)01492 585224
e re@rhionevansarchitect.com
www.rhionevansarchitect.com

PROJECT	DRAWING	
Annex Refurbishment 13 Menai View Terrace UPPER BANGOR GWYNEDD	Location Plan	RE JULY2013 1:1250 REA0009_P_001 A

(2)



REA:P

2 BERRY STREET
CONWY
Conwy
UK
LL32 8DD

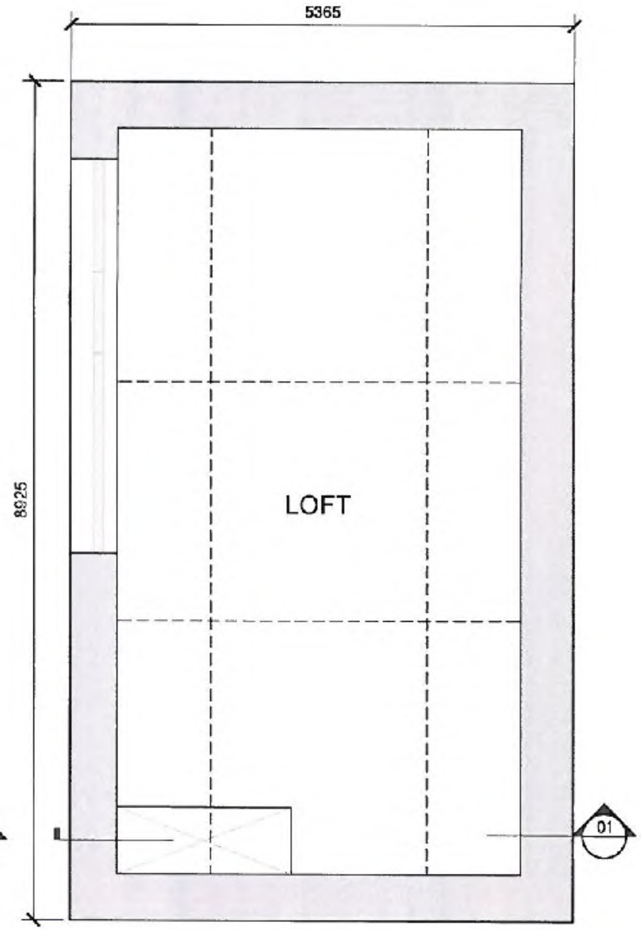
t +44 (01492)01492 585224
e ra@rhianevansarchitect.com
www.rhianevansarchitect.com

No.	Revision/Issue	Date
B	[illegible]	[illegible]
A	[illegible]	[illegible]

PROJECT	DRAWING	
Annex Refurbishment 13 Menai View Terrace UPPER BANGOR GWYNEDD	Site Plan	Drawn: RE Date: JULY2013 Scale: 1:200 Sheet: REA0009_P_002

2

GROUND FLOOR



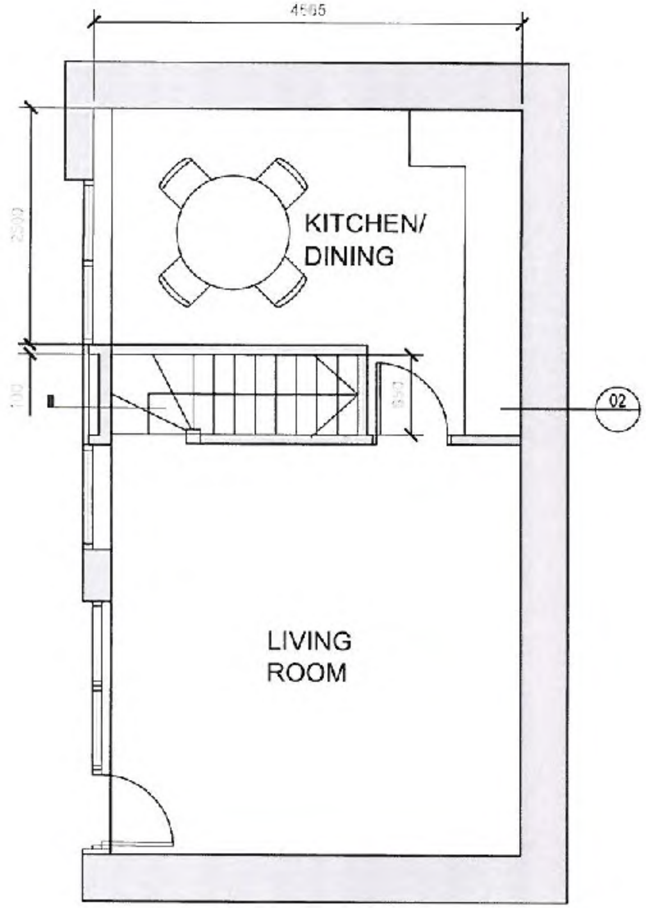
FIRST FLOOR

** Note: All dimensions to be checked on site

REA:P
2 BERRY STREET
CONWY
Conwy
UK
LL32 8DG
t +44 (01492)01492 585224
e re@rhianevansarchitect.com
www.rhianevansarchitect.com

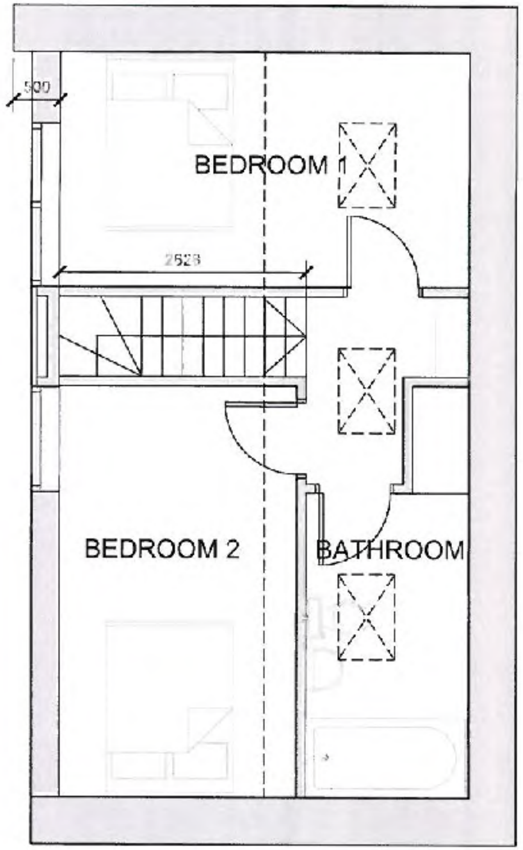
No.	Revision/Issue	Date	PROJECT	DRAWING	
			Annex Refurbishment 13 Menai View Terrace UPPER BANGOR GWYNEDD	Existing Floor Plans	JULY2013 1:50 REA0009_P_010

2



GROUND FLOOR

** Note: All dimensions to be checked on site



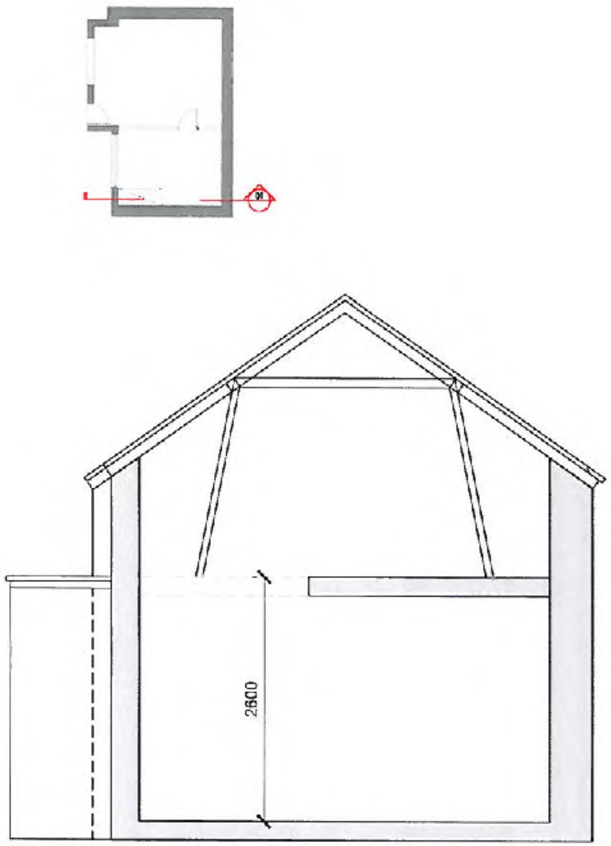
FIRST FLOOR

3no Rooflights to replace existing

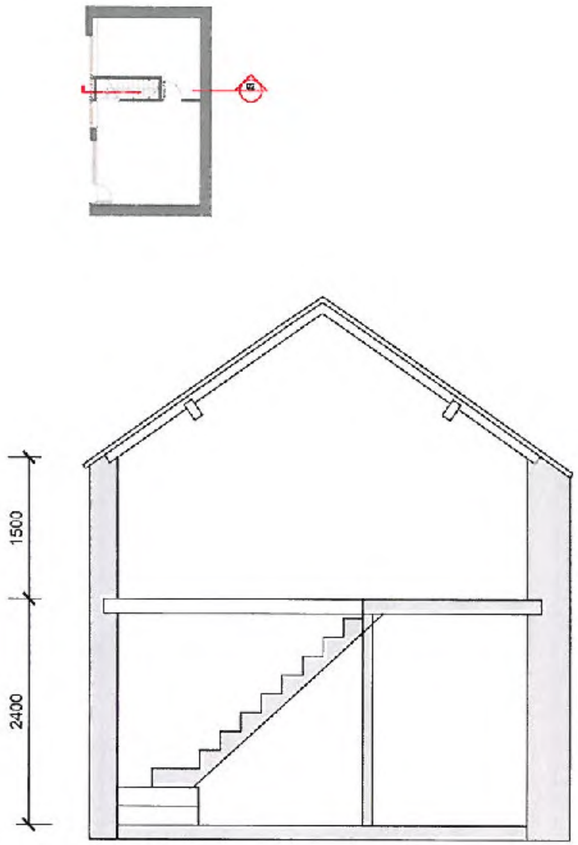
REA:P
2 BERRY STREET
CONWY
Conwy
UK
LL32 8DG
t +44 (01492)01492 585224

No.	Revision/Issue	Date	PROJECT	DRAWING		
			Annex Refurbishment 13 Menai View Terrace UPPER BANGOR GWYNEDD	Proposed Floor Plans	JULY2013 1:50 REA0009_P_011	

2



Existing Section 01



Proposed Section 02

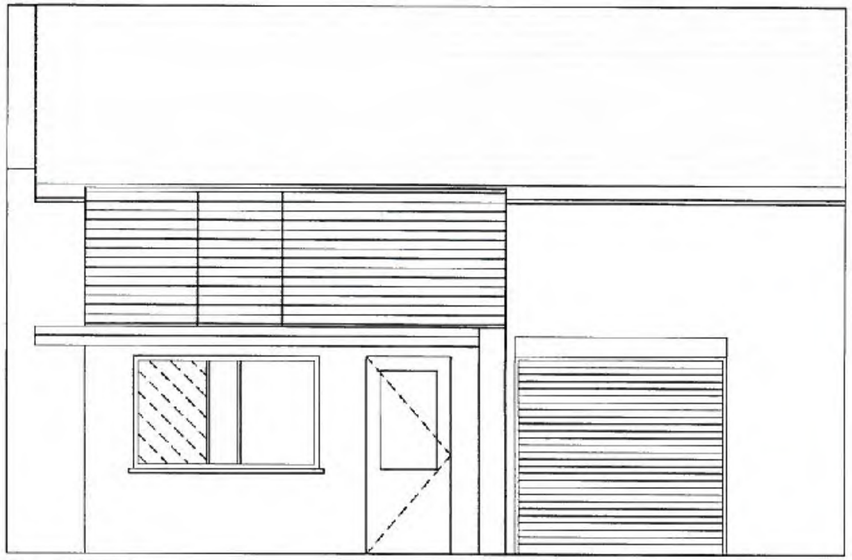
** Note: All exisitng heights/pitches and dimensions to be checked on site for accuracy

REA:P
2 BERRY STREET
CONWY
Conwy
UK
LL32 8DG
t +44 (01492)01492 585224

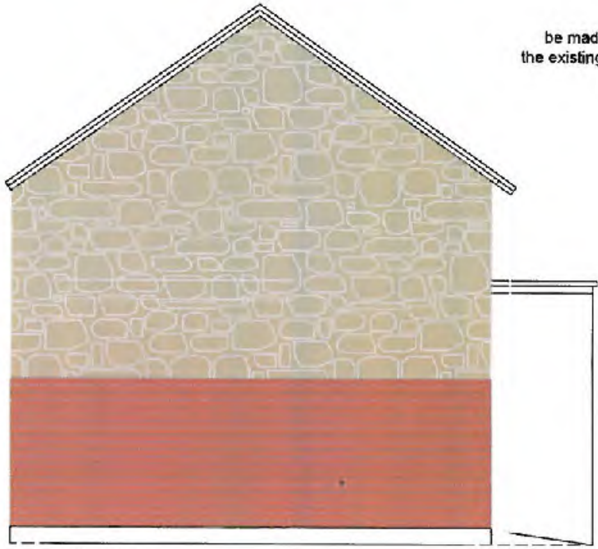
No.	Revision/Issue	Date	PROJECT	DRAWING		
			Annex Refurbishment 13 Menai View Terrace UPPER BANGOR GWYNEDD	Existing and Proposed Sections	JULY 2013 1:50 REA0009_P_020	

2

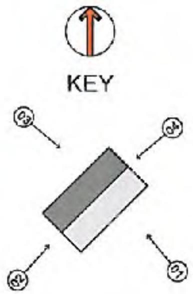
Cross reference should also be made to the photographs illustrating the existing building in Design and Access Statement REA0009_DAS

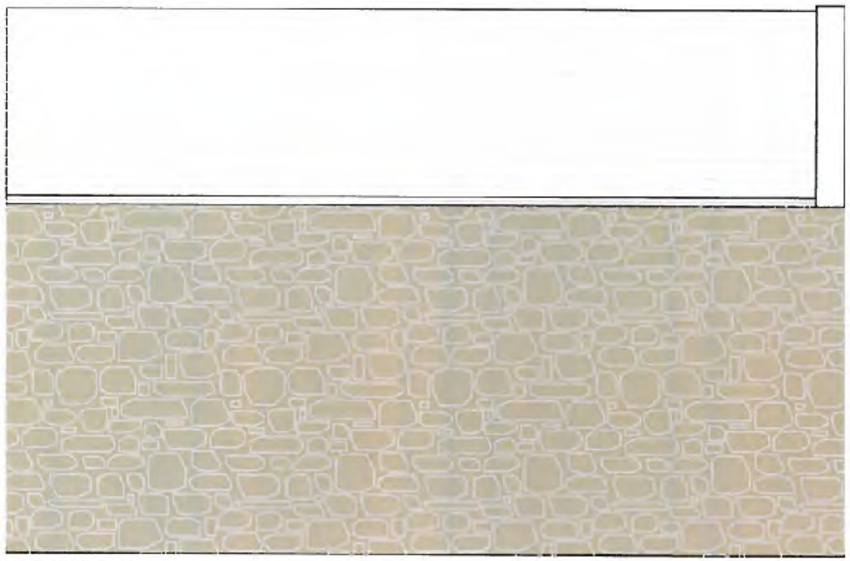


Elevation 1

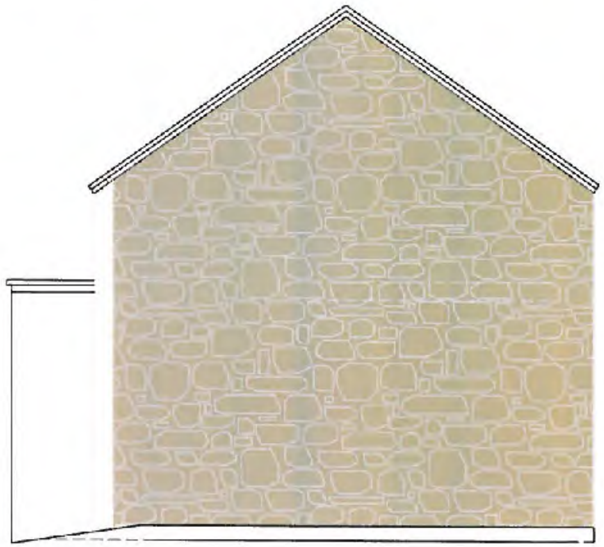


Elevation 2





Elevation 3



Elevation 4

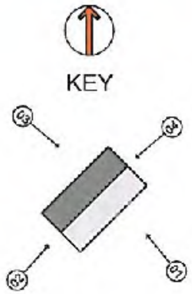
REA.P
2 DERRY STREET
CONWY
Conwy
UK
LL32 8DG
t +44 (01492)01492 585224
e re@rhionevansarchitect.com
www.rhionevansarchitect.com

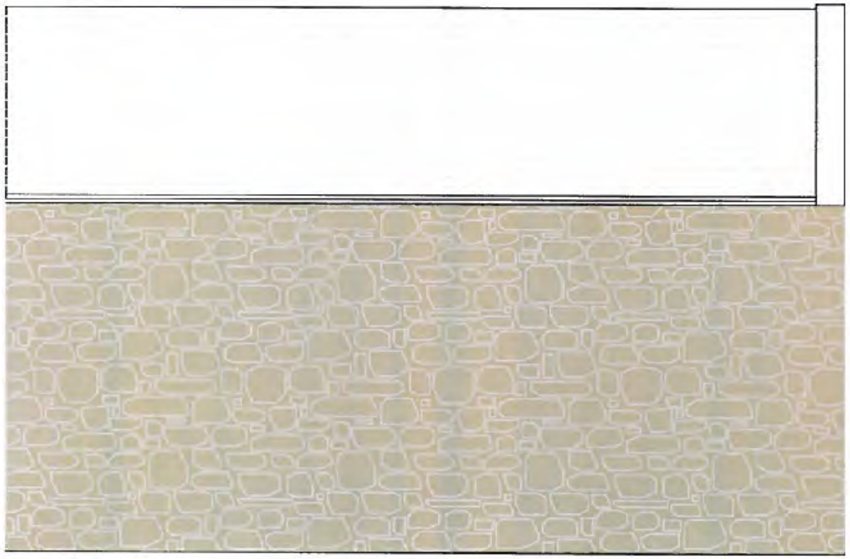
No.	Revision/Issue	Date	PROJECT	DRAWING	
			Annex Refurbishment 13 Menai View Terrace UPPER BANGOR GWYNEDD	Existing Elevations 1, 2, 3 AND 4	Drawn RE Date JULY2013 Scale 1:50 Sheet REA0009_P_030

Elevation 1

Elevation 2

Proposed Materials:
Roof - Natural Slates to match existing
Walls - stonework to be retained where possible, repaired and re-pointed with lime mortar
New render to front elevation
Timber facade to consist of stained horizontal cladding, integral openable windows
Serarate windows in rendered section to match
Brickwork to elevation in 26 Victoria Street to be retained and re-ponted where required





Elevation 3

Elevation 4

REA:P
2 BERRY STREET
CONWY
Conwy
UK
LL32 8DG
t +44 (01492)01492 585224

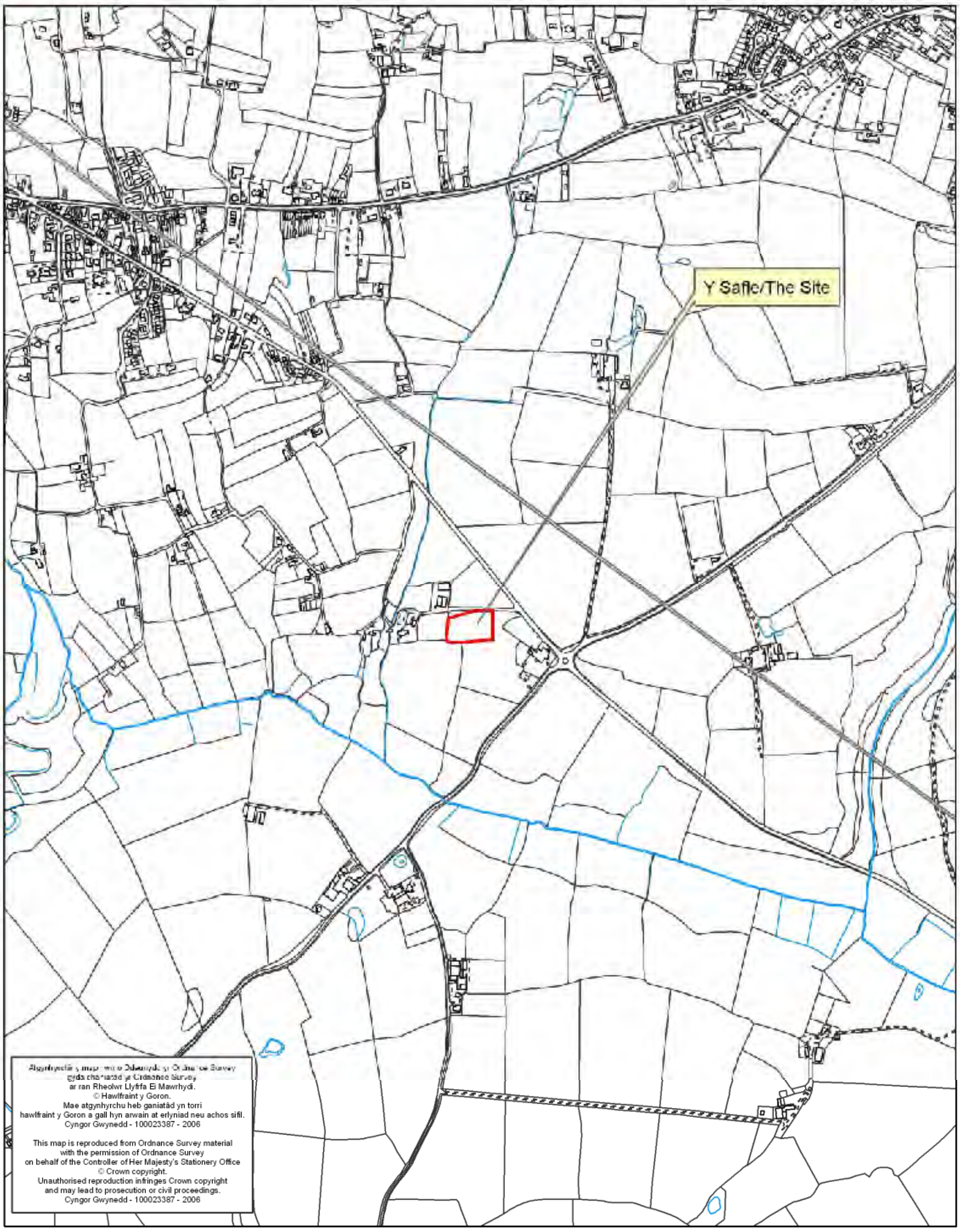
PROJECT	DRAWING	
Annex Refurbishment 13 Menai View Terrace UPPER BANGOR GWYNEDD	Proposed Elevations	RE JULY2013 1:50 REA0009_P_031

Rhif: **3**

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Rhif y Cais / Application Number : C13/0758/42/LL

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



Cais Rhif:	C13/0758/42/LL
Dyddiad Cofrestru:	25/07/2013
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Nefyn
Ward:	Morfa Nefyn
Bwriad:	CREU SAFLE AR GYFER 16 CARAFAN DEITHIOL YN CYNNWYS LLEINIAU CALED
Lleoliad:	TU HWNT I'R FFRWD, LON UCHAF, MORFA NEFYN, GWYNEDD, LL53 8UP

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn ymwneud â newid defnydd cae amaethyddol ar gyfer sefydlu maes carafanau teithiol newydd i 16 carafán, ynghyd â darparu trac o amgylch y cae, tirlunio ychwanegol ac atgyfnerthu gwrychoedd presennol. Bwriedir hefyd creu lloriau caled i'r carfanau gyda 'bodpave' sy'n gadael gwellt dyfu trwyddo. Mae'r cae dan sylw oddeutu 50m i ffwrdd o'r ffordd sirol dosbarth 2, sef y B4412 i Forfa Nefyn.

1.2 Caniatawyd cais cynllunio gan y Pwyllgor ym mis Chwefror eleni, cais C12/1564/42/LL ar gyfer creu safle carafanau i 11 carafán deithiol a lleiniau caled. Cyn hynny, rhoddwyd caniatâd, rhif C11/0576/42/LL a chais diwygiedig C12/0862/42/LL, ar gyfer sefydlu maes carafanau teithiol newydd i 14 carafán deithiol, bloc toiledau a gwaith cysylltiedig ar gae arall o fewn y daliad. Nodwyd bod gwaith wedi ei gychwyn ar godi'r bloc toiledau ond nid oes carafanau wedi dechrau defnyddio dim un o'r ddau gae eto. Byddai'r 16 carafán sy'n destun y cais hwn felly, yn ychwanegol i'r 25 carafán sydd wedi eu caniatáu eisoes.

1.3 Mae'r safle yn gorwedd o fewn yr Ardal Gwarchod y Tirlun, ac mae hefyd o fewn 230m i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cors Geirch (SoDdGA). Rhed llwybr cyhoeddus ar hyd y ffordd fynedfa i'r eiddo.

1.4 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn ymwneud a datblygiad o 5 carafán neu fwy.

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

POLISI B16 – GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR O BWYSIGRWYDD CENEDLAETHOL Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi

niwed arwyddocaol i safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd cenedlaethol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, mwyhau a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

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

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 ADEILADAU 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 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 carafanau 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, Cyngor Gwynedd: Llety Gwyliau (Gorffennaf 2011)

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (fersiwn 5) Tachwedd 2012
Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C12/1564/42/LL – Newid defnydd i ffurfio safle ar gyfer 11 carafan deithiol ychwanegol yn cynnwys lleiniau caled: Caniatáu 11 Chwefror 2013

C12/0862/42/LL – Sefydlu safle i 14 o garafanau teithiol, codi bloc toiledau, newidiadau i'r fynedfa a chreu trac mynedfa newydd (Cais diwygiedig i C11/0576/42/LL) : Caniatáu 5 Medi 2012.

C11/0576/42/LL - Cais i sefydlu safle i 13 o garafanau teithiol, codi bloc toiledau, newidiadau i'r fynedfa, a chreu trac mynedfa newydd: Caniatáu 22 Rhagfyr 2011.

C10D/0112/42/LL - Cais i sefydlu safle i 33 o garafanau teithiol, 33 llawr caled, codi bloc toiledau, trac a gwelliannau i'r fynedfa bresennol. Gwrthodwyd Mai 2010 ar sail mwynderau gweledol.

C09D/0270/42/LL Sefydlu safle i 33 o garafanau teithiol, 33 llawr called, codi bloc toiledau, trac a gwelliannau i'r fynedfa bresennol: Tynnwyd cais yn ôl yn Medi 2009 er rhoddi cyfle i'r ymgeisydd baratoi cynllun tirlunio ac i blannu coed.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad - mae'r gwelliannau i'r fynedfa a ffordd mynediad i'r safle eisoes wedi cael caniatâd a thybir fod y rhain yn ddigonol i dderbyn cynnydd trafnidiaeth mewn perthynas â'r cais hwn.
Uwch Swyddog Hawliau Tramwy Dwyfor:	Mae'r adran Cefn Gwlad a Mynediad yn bryderus i sicrhau bydd llwybr cyhoeddus rhif 13 Nefyn yn cael ei warchod yn ystod a hefyd ar ddiwedd y datblygiad yma.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Dwr Cymru:	Dim gwrthwynebiad.
Gwasanaeth Tan ac Achub:	Dim sylwadau.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 30 Awst 2013 a derbyniwyd 1 llythyr yn cefnogi'r cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Y prif ystyriaethau yn achos y cais presennol yw'r egwyddor o sefydlu maes carafanau teithiol o'r newydd; ei effaith ar fwynderau gweledol yr ardal ac ystyriaethau ffyrdd.

Egwyddor y datblygiad

5.2 Mae polisi D19 yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol ac unedau teithiol newydd os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Yn eu mysg yw'r angen bod dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel a'i fod wedi ei leoli mewn man anymwthiol, wedi ei guddio'n effeithiol gan nodweddion tirwedd bresennol a/neu ble gellir cymhathu unedau teithiol yn hawdd â'r dirwedd mewn modd nad yw'n achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol y dirwedd; bod y safle yn agos at rwydwaith priffyrdd ble gellir darparu mynediad digonol; y defnyddir y safle at ddibenion teithiol yn unig; ac na fydd y bwriad y tu hwnt i allu rhesymol y cyffiniau i gynnwys y datblygiad wrth ystyried unrhyw effaith gronnol safleoedd carafanau teithiol presennol.

5.3 Mae'r cae sy'n destun y cais wedi ei leoli oddeutu 50m oddi wrth ffordd sirol y B4412 rhwng cylchfan Bryn Cynan a Morfa Nefyn ac yn gymharol wastad ac agored ei natur. Tra nodir bod clawdd wedi ei godi'n ddiweddar a phlannu meddal wedi ei ymgymryd, nid yw'r tirlunio wedi sefydlu i'r fath raddau y byddai'n sgrinio datblygiad o 16 carafan ac mae sawl bwlch moel ar y ffiniau. Ystyrir y byddai datblygiad o'r graddfa hyn, yn y lleoliad gwastad a digysgod hwn, yn weladwy o ffordd sirol y B4412 ac ymwthiol yn y tirlun, sydd wedi ei ddynodi yn Ardal Gwarchod y Tirlun. Er bod y bwriad yn cynnig tirlunio pellach i atgyfnerthu'r presennol, byddai hyn yn cymryd amser i sefydlu ac yn annhebygol o gymhathu na

chuddio’r bwriad. Ni fyddai datblygiad o’r fath yn y lleoliad hwn yn integreiddio i’r tirlun, nac yn cyfrannu’n gadarnhaol i fwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir felly bod y bwriad yn groes i faen prawf 1 polisi D19 a pholisi B10 CDUG sy’n ceisio diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Dirwedd.

5.4 O safbwynt agosatrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae mynediad i’r cae oddeutu 90 medr oddi wrth y ffordd sirol ail ddosbarth. Bwriedir ymgymryd â gwaith i wella’r fynedfa sydd eisoes wedi ei ganiatáu yn y ceisiadau blaenorol, ac nid yw’r newidiadau yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i gymeriad a nodweddion y dirwedd. Mae trac cerbydol addas yn arwain o’r fynedfa i lawr tuag at safle’r cais.

5.5 Nid oes man storio carafanau yn ffurfio rhan o’r cais ac felly ystyrir na fyddai’r carafanau teithiol yn cael eu cadw ar unrhyw ran o’r tir pan nad ydynt yn cael eu defnyddio at bwrpas gwyliau.

5.6 Rhaid cofio bod hawl cynllunio eisoes wedi ei roddi ar gyfer datblygiadau carafanau teithiol ar y safle, gydag un cae ar gyfer 14 o unedau a llall ar gyfer 11, yn rhoddi hawl i gyfanswm o 25 uned ar y safle. Gellir dadlau y byddai 16 uned ychwanegol ar y daliad yn or-ddatblygiad o’r safle hwn. Rhaid cwestiynu hefyd os oes gwir gyfiawnhad i ganiatáu rhagor o garafanau ar safle ble nad yw defnydd wedi cychwyn. Tra bod pryderon ynglŷn â gor-ddatblygu’r safle, ni ystyrir y byddai effaith gronnol arwyddocaol gan nad oes llawer o safleoedd presennol yn y cyffiniau.

5.7 Nid yw’r bwriad yn cydymffurfio a prif egwyddorion polisi D19 CDUG yn yr ystyr nad yw’n lleoliad addas, heb ei guddio gan nodweddion tirwedd presennol ac ni fyddai’r unedau yn cymhathu i’r dirwedd.

5.8 **Mwynderau gweledol a phreswyl**

Ac eithrio tafarn Bryn Cynan, nid oes trigolion agos i’r cae hwn, felly nid oes pryder sylweddol y byddai’r bwriad yn cael effaith ar fwynderau cymdogion cyfagos yn yr achos yma. Nid yw’r bwriad felly yn groes i Bolisi B23. Serch hynny, mae pryderon ynglŷn ag effaith y bwriad ar fwynderau gweledol yr ardal, sydd eisoes wedi eu trafod uchod.

5.9 **Materion trafnidiaeth a mynediad**

Awdurdodwyd gwelliannau i’r fynedfa gerbydol yn y ceisiadau blaenorol am safle carafanau ac mae’r gwaith yn golygu lledu’r fynedfa i 5.5 medr yn ymyl y ffordd sirol. Er nad yw’r ymgeisydd wedi ymgymryd â’r newidiadau eto mae amodau cynllunio wedi eu gosod ar ganiatâd C12/0862/42/LL yn gorfodi bod y gwelliannau yn cael eu gweithredu cyn defnyddio’r safle ar gyfer carafanau. Ar sail trafodaethau a manylion blaenorol, nid yw’r Uned Briffyrdd yn gwrthwynebu’r bwriad ac maent yn fodlon y byddai’r gwelliannau sydd wedi eu cytuno ar y ceisiadau blaenorol yn addas a digonol ar gyfer y niferoedd ychwanegol arfaethedig. Mae’r bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion polisi CH33 sy’n ymwneud a diogelwch ffyrdd. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn amharu ar y llwybr cyhoeddus sy’n cyd-redeg gyda thrac cerbydol y daliad.

Hanes cynllunio perthnasol

5.10 Mae hawl i 25 uned deithiol eisoes ar y daliad, er nad yw’r caniatadau wedi eu gweithredu. Yn gyffredinol, roedd lleoliadau’r ceisiadau blaenorol ar gaeau llai amlwg ac agored na’r cais dan sylw, ble mae tirlunio wedi sefydlu a ble y maen bosib cymhathu’r unedau i’r dirwedd. Mae’n rhaid ystyried pob cais ar ei haeddiant, ac yn yr achos yma ystyrir bod y lleoliad arfaethedig yn anaddas ac ymwthiol ac yn groes i ofynion polisi safleoedd teithiol newydd. Nodir y datganwyd yr adroddiad pwyllgor y

cais diwethaf C12/1564/42/LL na fuasai ymestyn y safle a ganiatawyd eisoes yn addas oherwydd natur fwy agored y tirlun.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir y byddai’r bwriad oherwydd ei leoliad a’i raddfa, yn ymwthiol yn y tirwedd gan gael effaith niweidiol annerbyniol ar fwynderau gweledol Ardal Gwarchod y Tirlun. Tra nodir nad oes pryderon ar sail priffyrdd na mwynderau lleol, nid yw prif amcan polisi carafannau wedi eu cwrdd, gan ystyrir safle’r cais yn lleoliad agored anaddas ar gyfer safle carafannau teithiol newydd. Mae’r bwriad felly yn groes i bolisi B10 a D19 CDUG.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod -
Mae'r safle yn gorwedd mewn man amlwg o fewn cefn gwlad agored sydd wedi ei glustnodi fel Ardal Gwarchod y Tirlun ac fe fyddai'r bwriad, pe caniateir, yn creu datblygiad ymwthiol yn y dirwedd a fyddai'n cael effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau gweledol yr ardal yn groes i bolisïau B10 a D19 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

The site occupies a prominent position in open countryside which has been designated as a Landscape Conservation Area and the proposal, if approved, would create ac intrusive development in the landscape which would have a significant harmful effect on the visual amenities of the area contrary to policies B10 and D19 of the Gwynedd Unitary Development Plan.

③

Rhif y Cais / Application Number : C13/0758/42/LL

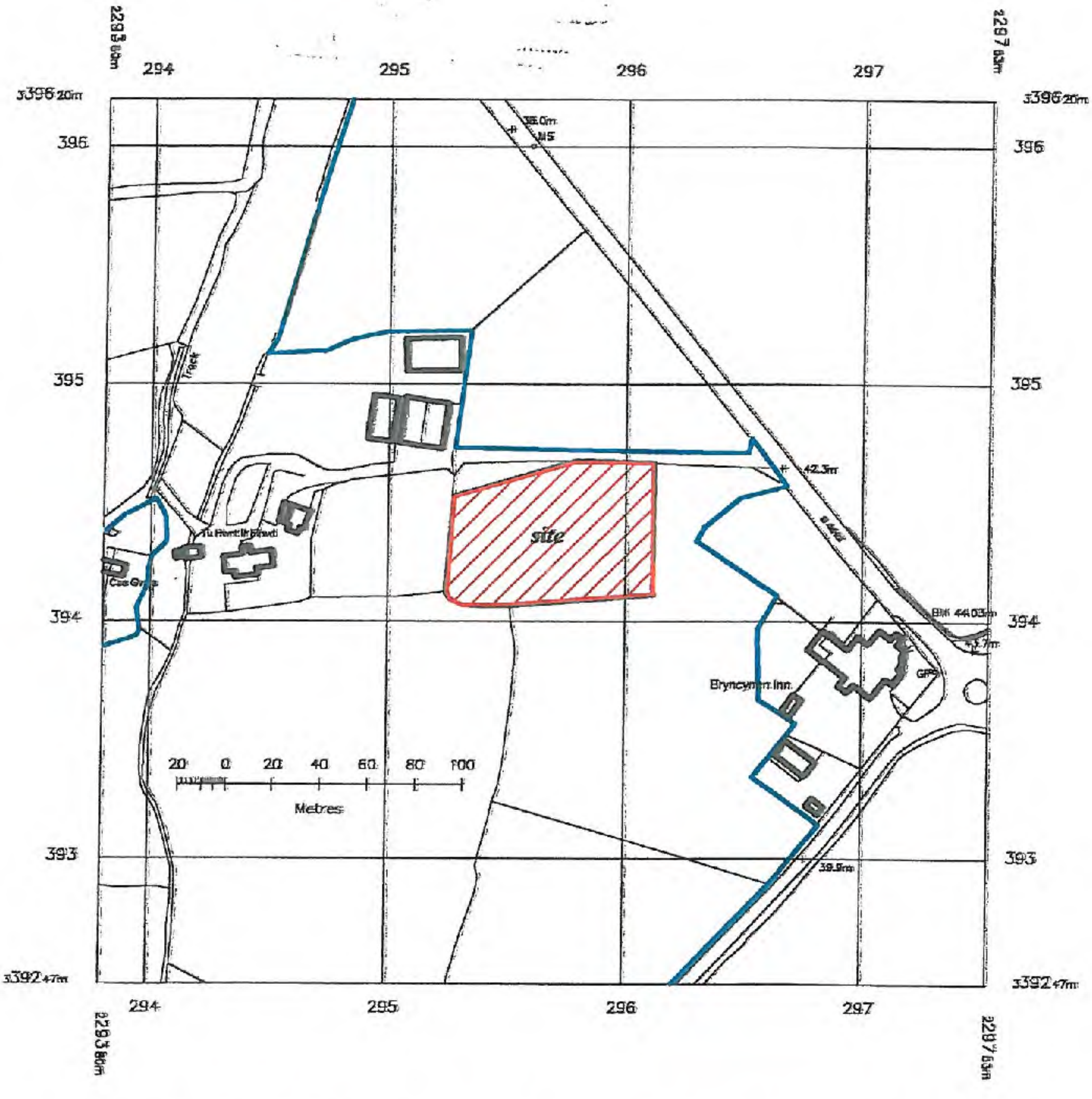
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

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

③

2 5 GOR 2013

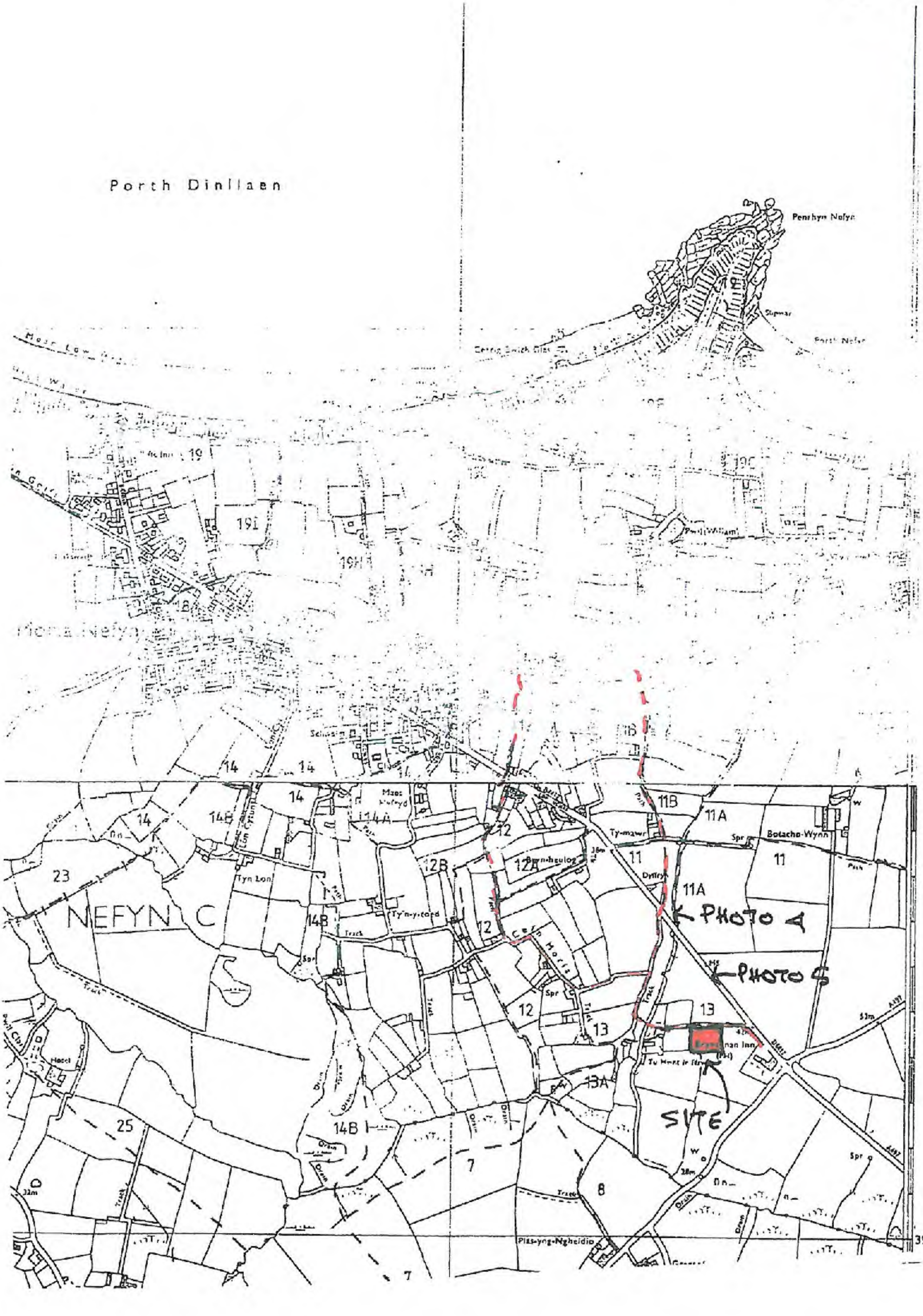


PROPOSED SITE FOR 16 ADDITIONAL TOURING CARAVANS ADJACENT TO TU HWNT I'R FFWRD, MORFA NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD LL53 8UP for MR.O R OWENS

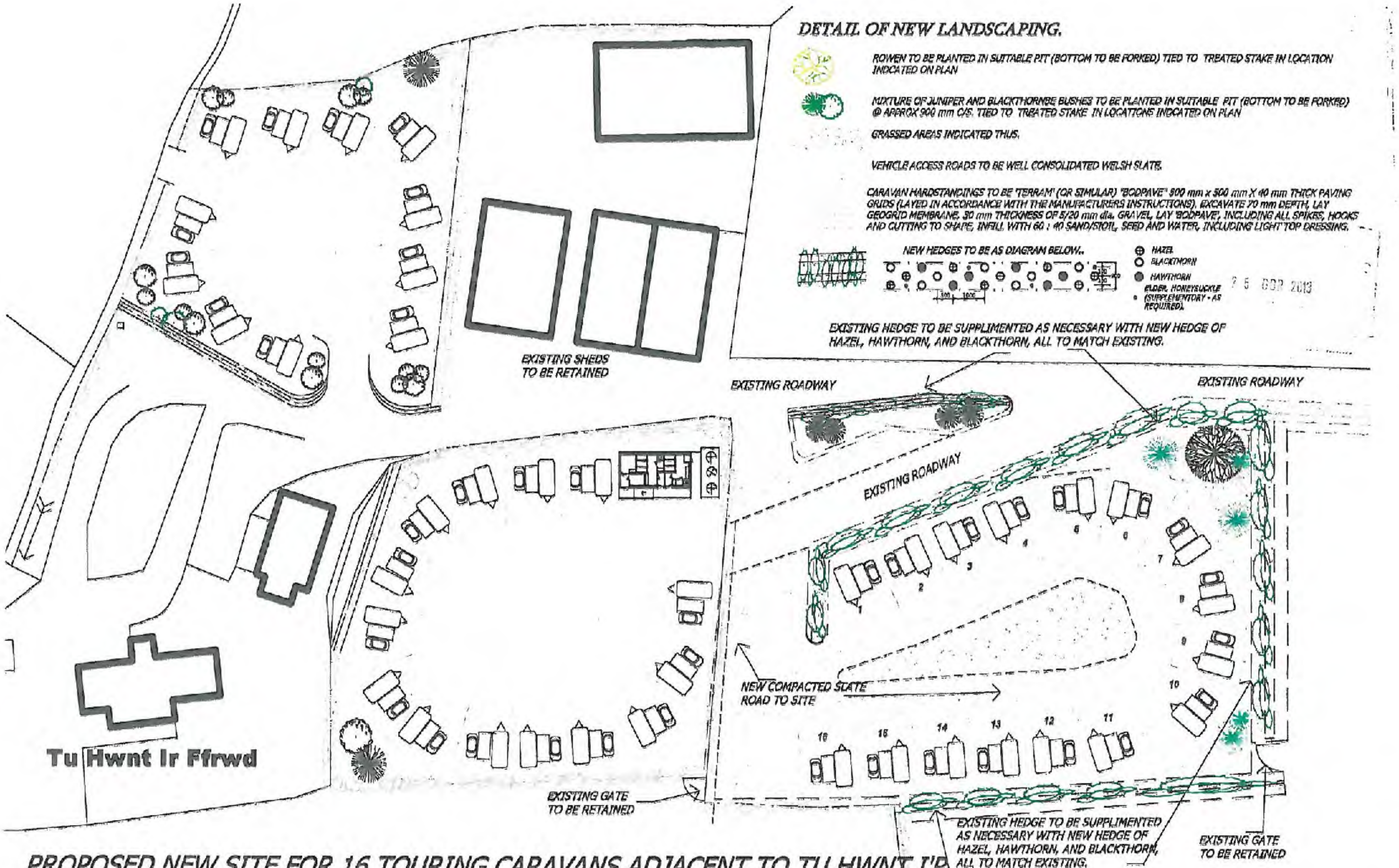
LOCATION PLAN

scale 1 : 2500. July 2013. Drg. No. THF3/13/1003

③



Porth Dinllaen
Penrhyn Nefyn
Porth Nefyn
Morfa Nefyn
NEFYN C
Ty-mawr
Botacho-Wynn
Dyffryn
Tyn Lon
Ty'n-y-coed
Cefn Morfa
Plas-yng-Nghaeidio
PHOTO 4
PHOTO 5
SITE
Track
Path
Spr
Drain
14
14B
14A
12
12B
12A
11B
11A
11
23
13
13A
25
7
8
18
19

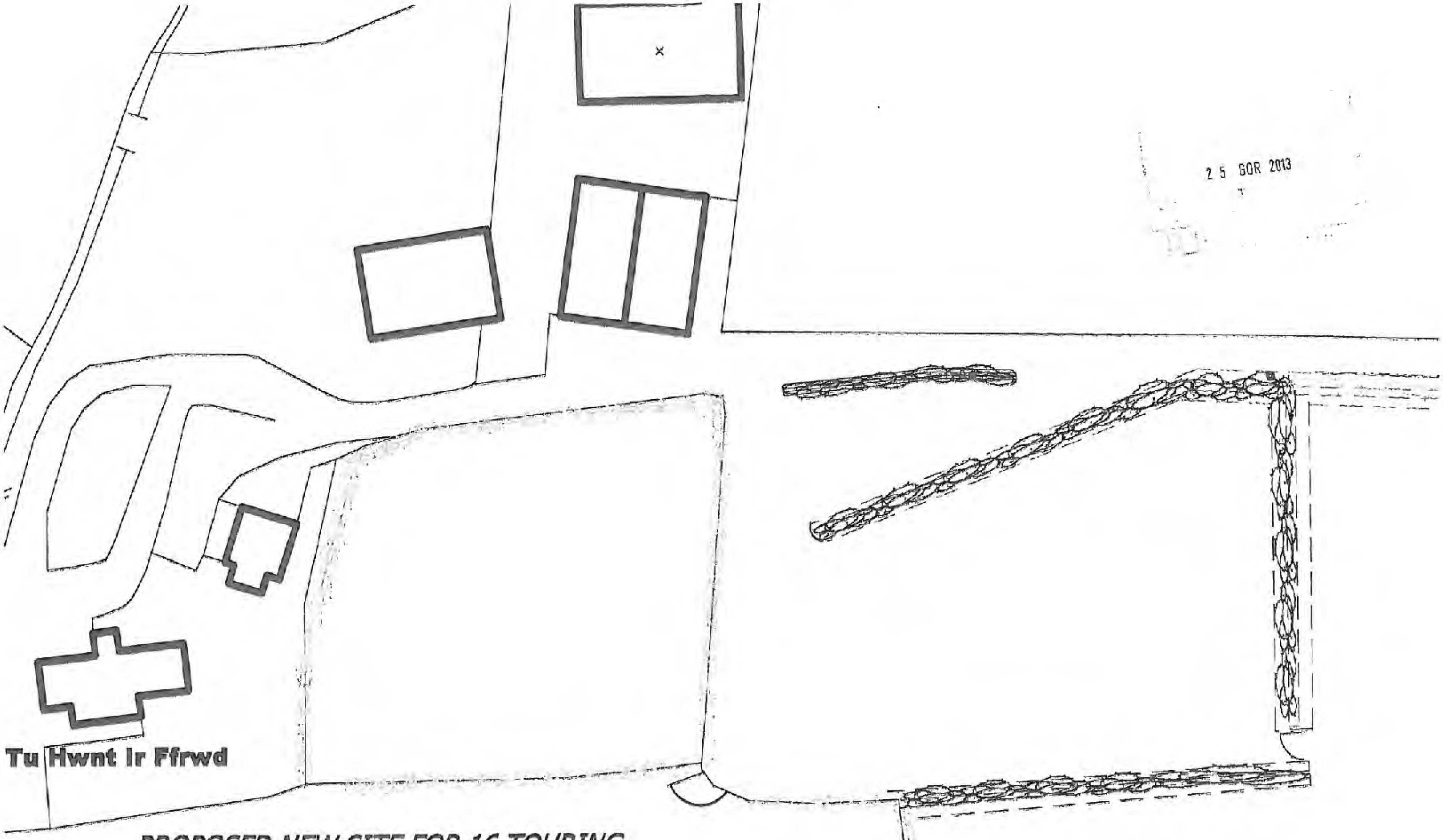


PROPOSED NEW SITE FOR 16 TOURING CARAVANS ADJACENT TO TU HWNT I'R FFWRD, MORFA NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD LL53 8UP
for MR.O R OWENS

PROPOSED SITE PLAN

scale 1 : 500. July 2013. Drg. No. THF3/13/1002

3



PROPOSED NEW SITE FOR 16 TOURING CARAVANS ADJACENT TO TU HWNT I'R FFWRD, MORFA NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD LL53 8UP
for MR.O R OWENS

EXISTING SITE PLAN

scale 1:500. *July 2013.* *Drg. No. THF3/13/001*

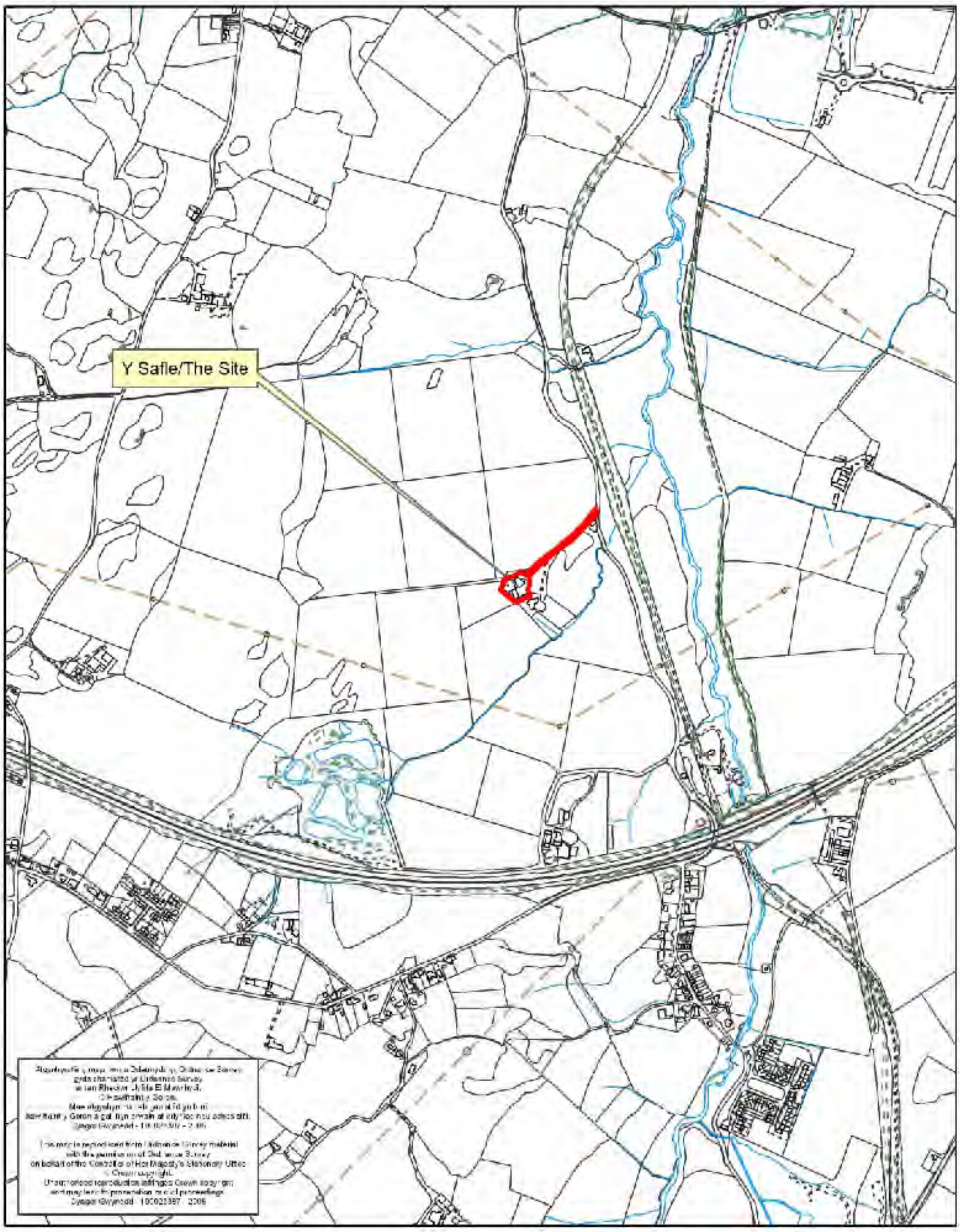
(3)

Rhif: **4**

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Rhif y Cais / Application Number : C13/0765/25/LL

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



Cais Rhif: C13/0765/25/LL
Dyddiad Cofrestru: 13/08/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Pentir
Ward: Pentir

Bwriad: TROSI ADEILAD ALLANOL PRESENNOL I 4 UNED GWYLIAU YNGHYD A GOSOD SUSTEM TRIN CARTHFFOSIAETH, 'SOAKAWAY' A CHREU MAN PASIO A GWNEUD NEWIDIADAU I'R FYNEDFA

Lleoliad: TY COCH, GLASINFRYN, BANGOR, LL574UB

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais ar gyfer trosi adeiladau allanol gwag i bedwar uned gwyliau, ynghyd a gosod system trin carthffosiaeth a chreu 'soakaway' cysylltiedig; creu man pasio ar y trac mynediad a gwneud newidiadau i fynedfa'r trac mynediad.

1.2 Mae'r safle yn cynnwys adeiladau allanol sylweddol wedi eu lleoli yng nghefn gwlad agored. Mae trac mynedfa i'r safle sydd hefyd yn gwasanaethu dau eiddo preswyl arall, sef y 'Lodge' sydd wedi ei leoli yn y gyffordd ger y briffordd, a Neuadd Tŷ Coch sydd â thrac ei hun yn fforchio o'r prif drac sy'n arwain at yr adeiladau allanol sy'n destun y cais yma.

1.3 Mae'r adeiladau sy'n destun y cais yma yn sylweddol, mae'r prif adeilad ar siâp L gyda'r adeilad deheuol yn unllawr a'r adeilad gorllewinol yn ddeulawr. Mae estyniad ar ffurf 'lean-to' (i'w ddymchwel) wedi ei wneuthuro a lleiniau sinc ar gefn yr adeilad deulawr. Mae'r adeiladau cysylltiol gogleddol yn amrywio o ran maint a chyflwr o fod yn adeiladau carreg llawr a hanner gyda tho pits llechi, adeilad carreg unllawr a tho hip llechi, adeiladau unllawr ar ffurf 'lean to' hanner carreg a hanner llenni sinc, ac adfeilion cytiau moch carreg.

1.4 Mae agoriadau presennol ar y prif adeilad yn amrywio o ffenestri bychan sgwâr a hirsgwar i ddrysau stabl ac ysgubor ddwbl draddodiadol. Mae'r agoriadau presennol ar yr adeiladau cysylltiol yn cynnwys nifer o agoriadau bychan sgwâr, ynghyd a drysau traddodiadol fel y prif adeilad, ynghyd ac agoriadau mawrion ar y darn sydd wedi ei wneuthuro o lenni sinc.

1.5 Mae'r bwriad yn cynnwys trosi'r prif adeilad yn ddwy uned gwyliau, gan gynnwys un uned a storfeydd yn y rhan deulawr o'r prif adeilad, ac uned arall ar wahân yn y rhan unllawr o'r prif adeilad. Mae gan yr unedau yma 2 lofft yr un. Mae bwriad hefyd i gadw un o'r adeiladau cysylltiol yn storfa, a dymchwel y cytiau moch yn gyfan gwbl, ynghyd a newid ffurf to'r adeiladau eraill o 'lean to' llenni sinc i do pits hip llechi i greu 2 uned wyliau ychwanegol sy'n darparu 2 ystafell wely'r un. Mae'r nifer a maint yr agoriadau yn parhau fel y presennol ar y cyfan ar y prif edrychiadau o'r prif adeilad, oni bai am ychwanegu un ffenestr llawr cyntaf o'r adeilad deulawr. Nid oes agoriadau ar yr edrychiad sy'n wynebu Neuadd Tŷ Coch oni bai am ffenestri ffurf cadwraeth yn y to; mae ffenestri yn y to wedi eu hychwanegu i bob edrychiad. Mae newidiadau i ffurf a nifer yr agoriadau ar yr adeiladau cysylltiol er mwyn gallu creu unedau gwyliau, er hyn, maent yn draddodiadol o ran eu cymesuredd a'u maint.

1.6 Mae cais Cynllunio ar y safle o dan gyfeirnod C11/0543/25/LL ar gyfer trosi'r adeiladau i 2 uned wyliau ynghyd a thŷ rheolwr eisoes wedi ei wrthod gan yr

Awdurdod Cynllunio am resymau diogelwch ffyrdd a chreu uned byw heb gyfiawnhad o fewn cefn gwlad agored, ac yn ddiweddarach yn dilyn cyflwyno apel gwrthodwyd yr un cynllun gan yr Arolygaeth Cynllunio oherwydd nad oedd cyfiawnhad ar gyfer creu uned byw yng nghefn gwlad agored heb unrhyw dystiolaeth i brofi nad oedd defnydd economaidd yn addas ar gyfer y safle. Mae'r penderfyniad apêl yn cadarnhau nad oedd y bwriad gerbron yr arolygydd yn debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd oherwydd bod posib gwella'r fynedfa a chreu man pasio drwy ddefnyddio tir oedd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd, ac nad oedd y bwriad yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i amodau byw unrhyw drigolyn cyfagos.

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

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

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

POLISI 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.

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

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

POLISI CH34 - LONYDD BACH CEFN GWLAD
Gwrthodir cynigion datblygu fydd yn creu cynnydd annerbyniol mewn cerbydau ar hyd Lonydd Bach Cefn Gwlad lle disgwylir mai'r prif ddefnyddwyr fydd cerddwyr, beicwyr neu farchogion.

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

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

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

- Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig

Canllawiau Dylunio Gwynedd

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (fersiwn 5) 2012
TAN 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3/25/272 Newid defnydd adeiladau amaethyddol i dy bwyta a chlwb CANIATÁU 1/6/1983

3/25/272A Trosi adeiladau amaethyddol gwag i unedau gwyliau. CANIATÁU 4/09/1984

3/25/272B Newid defnydd rhan o'r tŷ fferm ar gyfer cartref trin alergedd CANIATÁU 5/11/1986

3/25/272C Codi 10 uned gwyliau CANIATÁU 6/6/1990

C11/0543/25/LL Cais i drosi adeiladau allanol gwag i 1 annedd a 2 uned gwyliau ynghyd a 'soakaways' cysylltiedig GWRTHOD 27.02.2012 Bu i apel yn erbyn y penderfyniad hwn hefyd gael ei wrthod 28.08.12

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu oherwydd bod y bwriad yn groes i bolisïau Strategol 1 a 17, Polisïau D15, CH33, B15, B16, B17, na C7 sy'n ymwneud a gweithredu'n rhagofalus, twristiaeth, llety gwyliau, diogelwch ffyrdd, rhywogaethau sy'n cael eu gwarchod ac adeiladu mewn modd cynaliadwy. Mae pryder hefyd y bydd yr unedau gwyliau yn cael eu defnyddio fel tai llawn amser.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad. Rhaid sicrhau nad oes dwr yn arllwys yn syth allan i'r ffordd. Byddai'r rhan newydd o'r fynedfa yn aros yn dir preifat ac ni fydd yn cael ei fabwysiadu.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Heb ymateb
Dŵr Cymru:	Heb ymateb
Ymddiriedolaeth Archeoleg Gwynedd:	Heb ymateb
Bioamrywiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ar y sail bod y mesurau lliniaru yn cael eu dangos ar y cynlluniau ac yn cael eu cwblhau fel rhan o'r cais. Ni ddylir dorri unrhyw goed oherwydd mae potensial i ystlumod eu defnyddio fel cludfannau. Mae angen sicrhau defnydd bwriedig o olau allanol.
Swyddog Draenio Tir:	Heb ymateb.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Awgrymu gosod amod i sicrhau na fyddai unrhyw osodiad yn achosi llygredd nac yn effeithio'n andwyol ar ddŵr wyneb na/neu dwr ddaear; yr amgylchedd; amwynder nac iechyd y cyhoedd. Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu manylion prawf trylifiad y tir cyn i unrhyw ganiatâd cael cymeradwyaeth. Mae'n rhaid i danciau carthion a'r sustem atodol gydymffurfio a safon adeiladu BS6297, a ni chaniateir lleoli unrhyw ran o'r system o fewn 10m o ffrwd, traen daearol neu ffos.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 4.9.2013 a derbyniwyd 3 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail yr isod: • Dim gwybodaeth ynglŷn â'r gwaith bwriedig i'r fynedfa. • Cynnydd mewn traffig allai golygu difrod i eiddo oherwydd y buasai cerbydau yn gorfod bagio. • Cynnydd mewn traffig ar y briffordd sy'n gul a throellog. • Mae'r trac wedi ei ddifrodi'r barod o ganlyniad i orlifo o'r ffosydd; buasai caniatáu'r bwriad yn

gwaethygu'r sefyllfa oherwydd bod bwriad i fwy o ddŵr lifo i'r ffosydd.

- Pryder y bydd yr unedau yn cael eu defnyddio fel anheddau parhaol.
- Angen sicrhau na fydd yr unedau yn cael eu gwerthu ar wahan.
- Mae'r cais yn cynnig lledu'r fynedfa a darparu man pasio, ond nid yr ymgeisydd yw perchennog y trac mynediad.
- Effaith ar amodau byw ac iechyd preswylwyr cyfagos.
- Effaith y datblygiad ar glwydfan ystlumod sydd wedi ei leoli tu allan i safle'r cais.
- Dim prawf fod galw am y math yma o ddatblygiad llety gwyliau yn yr ardal.
- Mae lleoliad y datblygiad yn anaddas oherwydd ei fod yn union ddrws nesaf i dy annedd nad yw o fewn yr un berchnogaeth.
- Nid yw'r bwriad yn darparu ffordd addas o ddraenio dŵr wyneb o safle'r cais. Mae'r system bresennol o ddraenio i lawr ffosydd ar ochr y trac mynediad yn anaddas fel y mae. Mae anghydfod ynglŷn â'r mater yma rhwng perchnogion tir ar hyn o bryd
- Nid yw'r trac mynediad presennol yn addas ar gyfer datblygiad newydd. Mae anghydfod ynglŷn â'r trac ar hyn o bryd ac felly nid oes bwriad trwsio'r trac yn ystod yr anghydfod yma.
- Mae'r ochr ddeheuol o'r fynedfa yn berygl wrth dynnu allan i'r briffordd, ac nid oes bwriad i wella'r ochr yma.
- Mae tystysgrif wedi ei gyflwyno gyda hysbyseb i berchennog y trac sy'n cyfeirio fod y tir yn cael ei rannu rhyngddynt. Nodi nad yr ymgeisydd sydd berchen y trac o'r briffordd i'r fforch gyda Neuadd Tŷ Coch. Ystyrir ei fod yn rhesymol i berchennog y trac wrthod unrhyw gytundeb i wneud newidiadau i'r trac a'r fynedfa oherwydd bod anghydfod yn parhau rhwng y partïon.
- Ystyried y buasai caniatáu'r bwriad yn achosi niwsans a phoendod i drigolion Tŷ Coch ac felly na fuasai'r datblygiad yn cydymffurfio a gofynion cyfamodau ar y gweithredoedd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi C4 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn caniatáu cynlluniau i addasu adeiladau i'w hail-ddefnyddio yn ddarostyngedig i gydymffurfio a meini prawf sy'n cynnwys sicrhau fod yr adeilad yn barhaol ac yn strwythurol gadarn a'i fod yn bosib ei addasu heb waith ailadeiladu sylweddol; fod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig; fod y dyluniad yn parchu strwythur, ffurf a chymeriad yr adeilad gwreiddiol a'r ardal o'i gwmpas; sicrhau na fydd unrhyw adeiladau neu waith

allanol ychwanegol yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol a chymeriad yr ardal o'i gwmpas; ac na fydd y datblygiad yn arwain at wasgaru gweithgareddau ar raddfa a fyddai'n niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn cydymffurfio a holl feini prawf y polisi uchod fel a ganlyn.

5.2 Mae'r adeiladau sy'n destun y cais yma yn adeiladau amaethyddol gwag sylweddol wedi eu gwneuthuro o garreg naturiol rhan fwyaf, gyda tho pits llechi. Mae agoriadau traddodiadol a naturiol i'r adeiladau, ac mae rhannau o'r adeilad yn ddeulawr. Mae adeiladau amaethyddol cysylltiol eraill sydd wedi eu gwneuthuro hanner o garreg naturiol a hanner o lenni sinc. Mae arolwg strwythurol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yma sy'n cadarnhau fod yr adeiladau yn addas ar gyfer eu trosi er ei fod yn bosib fod angen peth gwaith cryfhau, cynnal a thrwsio gan gynnwys ail-adeiladu lleol lle bo'n berthnasol, ynghyd a chryfhau'r to. Mae'r cynllun ar gyfer y lletya gwyliau yn cynnwys newid ffurf y to presennol ynghyd ac adeiladu ar ben waliau presennol a'u gorchuddio gyda lleiniau sinc. O gysidro maint yr adeiladau, nid yw'r canran o ail-adeiladu ar gyfer yr holl gynllun yn cael ei ystyried yn sylweddol.

5.3 Mae'r adeiladau yn fwy na digonol ar gyfer y bwriad yn nhermau maint, ac yn addas yn nhermau lleoliad a dyluniad; gan barchu'r adeilad gwreiddiol o safbwynt agoriadau, deunyddiau a dyluniad (gan gynnwys newid ffurf to'r adeilad a drosir i unedau lletya), ac nid oes unrhyw adeiladau cysylltiol ychwanegol yn cael eu cynnig fel rhan o'r cais. Nid yw graddfa'r bwriad ar gyfer pedwar uned wyliau yn debygol o niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi.

5.4 O ganlyniad i'r uchod, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a holl ofynion polisi C4 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n ymwneud ac ail-ddefnyddio adeiladau.

5.5 Mae polisi D15 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn caniatáu cynigion ar gyfer trosi adeiladau presennol i lety gwyliau hunanwasanaeth cyn belled fod y dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel; ac na fydd y bwriad yn golygu colli stoc o dai parhaol, na fydd y datblygiad o fewn ardal breswyl ac na fydd y datblygiad yn arwain at grynhoi gormod o lety o'r math yma o fewn ardal.

5.6 Mae'r bwriad yn golygu trosi'r adeiladau presennol i 4 uned gwyliau gyda storfeydd cysylltiol. Mae'r dyluniad yn parchu'r adeiladau gwreiddiol ac mae'r gwaith adeiladu yn lleiafrifol. Mae bwriad wedi ei leoli o fewn cefn gwlad agored gyda 2 dy preswyl gerllaw, fel sy'n nodweddiadol o'r math yma o adeiladau fferm sylweddol sydd wedi'u lleoli o o fewn patrwm gwasgaredig o anheddau cefn gwlad. Ni ystyrir fod y safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl gyda phatrwm adeiledig penodol (e.e. pentref neu bentref gwledig); ac nid yw'r bwriad yn golygu colli stoc o dai parhaol. Mae'r safle wedi ei leoli rhwng Dinas Bangor a pentref Glasinfryn, ac nid yw'r ardal yma yn nodweddiadol o fod yn ardal sy'n cynnwys crynhoad o lety o'r math yma. Yn ogystal, o wneud archwiliad ar y we, mae'n ymddangos nad oes unrhyw lety hunanwasanaeth ar gael yn yr ardal yma rhwng yr A424 a Dinas Bangor. Ystyrir felly fod y bwriad erbyn hyn yn cydymffurfio â holl ofynion polisi D15 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.7 Mae polisïau B22, B24, a B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud ag asesu bwriad ar gyfer creu newidiadau i adeiladau presennol, ynghyd a sicrhau dyluniad a deunyddiau addas i'r safle.

5.8 Mae’r bwriad yn cynnig cadw’r prif adeilad gwreiddiol heb unrhyw ddymchwel nac ail-adeiladu; ac mae’r agoriadau gwreiddiol yn cael eu cadw mwy neu lai fel ag y maent ar y prif edrychiadau -gyda drysau traddodiadol wedi eu gwneuthuro o bren a phaneli gwydr cymesurol ac sy’n ffitio o fewn agoriadau presennol. Mae agoriadau newydd ar y to ac ar yr edrychiad cefn o’r prif adeilad deulawr sy’n cydweddu a’r agoriadau presennol. Dim ond agoriadau newydd ar y to sydd wedi eu gosod ar yr edrychiad sy’n wynebu’r eiddo drws nesaf.

5.9 Bwriedir newid to ‘lean-to’ lleiniau sinc ar yr adeilad sydd i’w trosi fel unedau gwyliau am do pits llechi; ond mae bwriad i gadw’r cladin o leiniau sinc ar hanner uchaf y waliau'r adeilad yma. Mae rhai agoriadau newydd yn yr adeilad yma, ond mae natur yr agoriadau yn cydweddu a’r hyn y sydd yn bodoli’n bresennol.

5.10 Bwriedir dymchwel y rhannau o’r adeiladau presennol nad ydynt eu hangen ar gyfer y cynllun yma, sef estyniad ‘lean-to’ o leiniau sinc ar gefn y prif adeilad, a’r hen gytiau moch sydd ger y fynedfa i’r safle.

5.11 Bwriedir cadw’r deunyddiau fel sy’n bresennol ar y safle, sef carreg, llechi a lleiniau sinc. Bwriedir gosod drysau a ffenestri pren.

5.12 O ganlyniad i’r uchod ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a pholisïau B22, B24, a B25 fel y disgrifir uchod, gan fod y cynllun yn parchu cymeriad gwreiddiol y safle o ran ei ddyluniad, maint, dwysedd, ffurf a deunyddiau.

5.13 Mae polisi B23 o’r Cynllun Datblygu Lleol yn ymwneud a diogelu mwynderau preswylwyr cyfagos yn erbyn unrhyw ddatblygiad gerllaw. Yn yr achos yma, mae un eiddo wedi ei leoli yn union ddrws nesaf i’r datblygiad, ac mae un edrychiad o’r prif adeilad (i’w drosi yn un o’r unedau gwyliau) unllawr wedi ei leoli ar y ffin rhwng y ddau eiddo. Er hyn, mae ystyriaeth lawn wedi ei roi i’r eiddo drws nesaf gan mai wal garreg soled sydd ar yr edrychiad sy’n wynebu’r eiddo yma ac mae bwriad darparu agoriadau yn y to sy’n sicrhau preifatrwydd i’r ddau eiddo. Mae’r trac sy’n arwain at y safle, a heibio’r safle tuag at sied amaethyddol fwy modern a’r caeau amaethyddol yn y pen draw, yn cael ei rannu gyda’r eiddo drws nesaf, yn ogystal ag eiddo arall sydd wedi ei leoli yn union ger mynedfa’r trac gyda’r briffordd. Mae’r bwriad yn cynnig 4 uned gwyliau, ond ni ystyrir bydd yr ychwanegiad yma yn cael effaith andwyol ar fwynderau na phreifatrwydd preswylwyr unrhyw eiddo presennol, yn enwedig gan ystyried fod posib defnyddio’r trac yma ar gyfer diben amaethyddol yn barod.

5.14 'Roedd y cais blaenorol ar y safle a gyflwynwyd o dan gyfeirnod C11/0543/25/LL ar gyfer trosi’r adeiladau i ddarparu 2 uned gwyliau ac un uned breswyl ac yn dilyn gwrthodiad y cais yn y Pwyllgor Cynllunio, apeliodd yr ymgeisydd i’r Arolygaeth Cynllunio. Er y gwrthodwyd yr apêl oherwydd rhesymau nad oedd y bwriad yn cydymffurfio â pholisi CH12 trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored i dai preswyl, cadarnhaodd adroddiad yr arolygydd yn ei adroddiad er ei fod wedi nodi pryderon meddianwyr yr eiddo preswyl gerllaw (Neuadd Tŷ Coch) a daeth i’r casgliad na fyddai’r cynnig yn achosi niwed annerbyniol i’w amodau byw. O gymharu’r bwriad oedd yn destun yr apêl (uned byw barhaol a 2 uned gwyliau) â’r bwriad gerbron (4 uned gwyliau) ac o ystyried nad oes unrhyw wahaniaeth i’r nifer na math o agoriadau ar yr edrychiad sy’n wynebu eiddo Neuadd Ty Coch rhwng y ddau gais, ni ystyrir fod y cais hwn yn creu unrhyw nodwedd faterol ychwanegol allai achosi effaith andwyol ar fwynderau ac amodau byw trigolion Neuadd Ty Coch.

5.15 O ganlyniad i'r holl bwyntiau uchod, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â holl ofynion polisi B23 a ddisgrifir uchod, ac nid yw'r datblygiad yn debygol o achosi unrhyw effaith andwyol ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos na'r ardal leol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.16 Mae'r bwriad yn cynnwys lledu'r fynedfa bresennol i gyfeiriad y Gogledd, ynghyd a darparu llecyn pasio ar y trac mynediad sy'n arwain o'r briffordd i'r safle. Mae'r fynedfa a'r trac mynediad hyd at ei fforch gyda thrac penodol i Neuadd Ty Coch y tu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd; ond mae'r tir sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer lledu'r trac a chreu'r llecyn pasio o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd. Mae'r fynedfa wedi ei leoli ar ffordd gyhoeddus sengl.

5.17 Mae polisïau CH33 a CH34 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd, gan gynnwys lonydd bach cefn gwlad. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod y bwriad ar gyfer gwella'r fynedfa yn addas ar gyfer y nifer a'r math o unedau a fwriedir. Nid oes pryder felly ynglŷn â defnydd o'r fynedfa na'r rhwydwaith ffordd bresennol sy'n arwain at y safle, er bod y briffordd yn drac sengl. Ni ystyrir fod y bwriad o 4 uned gwyliau yn debygol o greu cynnydd annerbyniol mewn llif traffic yr ardal, yn enwedig gan ystyried natur amaethyddol yr ardal a'r defnydd presennol o'r rhwydwaith ffyrdd gan breswylwyr, peiriannau fferm ac ymwelwyr.

5.18 Mae'r penderfyniad apêl ar y cais blaenorol o dan gyfeirnod C11/0543/25/LL ar gyfer trosi'r adeiladau i un uned breswyl a 2 uned gwyliau yn derbyn bod gwelededd presennol ar gyfer gyrrwyr sy'n dod allan o'r trac mynediad i gyfeiriad gogleddol ymhell o dan safonau presennol. Fodd bynnag ystyriodd yr Arolygwr fod y tir sydd ei angen i wella'r gwelededd hwn o dan reolaeth yr ymgeisydd ac y buasai'n bosib sicrhau mynedfa ddiogel drwy amodau priodol, yn ogystal â sicrhau llecyn pasio ar hyd y trac er mwyn goresgyn y posibilrwydd o gerbydau'n dod o'r cyfeiriad arall yn gorfod bagio allan i'r ffordd gyhoeddus. Ar sail hynny, ystyriodd yr Arolygwr na fyddai'r cynnig gerbron yr apêl yn peryglu diogelwch ffordd ac y byddai'n unol a Pholisi CH33 uchod.

5.19 Er bod y bwriad gerbron y tro yma yn cynnig 4 uned gwyliau yn lle un annedd a 2 uned gwyliau, mae'r Uned Drafnidiaeth yn parhau o'r farn fod y gwelliannau yn ddigonol ar gyfer darparu mynedfa ddiogel ac na fydd y bwriad yn peryglu diogelwch ffyrdd yn yr achos yma. Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion polisi CH33 uchod.

5.20 Mae polisi CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a sicrhau cyfleusterau parcio digonol ar gyfer datblygiadau bwriedig. Mae'r ffurflen gais a'r cynllun bloc yn cadarnhau fod lle digonol yn yr iard o flaen yr unedau ar gyfer parcio 8 cerbyd ac mae hynny yn ddigonol ar gyfer nifer yr unedau sy'n cael eu cynnig. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisi uchod.

Materion bioamrywiaeth

5.21 Mae arolwg rhywogaethau wedi ei gwblhau ar y safle pan gyflwynwyd y cais blaenorol yn 2011, ac mae'r ymgynghorwr ecolegol wedi ymweld â'r safle eto ac wedi cadarnhau drwy e-bost dyddiedig 5.08.2013 (ac sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais) fod mesurau lliniaru a gynigwyd yn yr arolwg gwreiddiol yn parhau i fod yn addas. Mae'r arolwg yn cynnwys dulliau clir o liniaru unrhyw effaith ar y rhywogaethau, a bydd y datblygwr yn cael eu clymu i ddilyn y dulliau drwy amod

cynllunio, neu drwy ddarparu cynlluniau mwy manwl cyn caniatáu'r cais cynllunio. Mae polisi B20 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a sicrhau diogelwch rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol; ystyrir drwy gyflawni'r cyngor a roddir o fewn yr arolwg nad yw'r bwriad yn achosi aflonyddwch neu niwed i rywogaethau yn yr achos yma.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.22 Derbyniwyd 3 llythyr yn gwrthwynebu i'r bwriad o drosi'r adeiladau presennol i 4 uned gwyliau yn dilyn ymgynghoriad a'r cyhoedd.

5.23 Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd; ystyrir fod yr holl wybodaeth angenrheidiol ar gyfer asesu'r wedi ei gyflwyno. Mae cynlluniau manwl o'r newidiadau i'r fynedfa ynghyd a chadarnhad fod yr adroddiad ystlumod blaenorol yn parhau i fod yn berthnasol ac yn gywir.

5.24 Mae effaith y bwriad ar draffig a diogelwch ffyrdd eisoes wedi ei drafod uchod, ac mae'r uned drafnidiaeth yn cadarnhau fod y newidiadau i'r fynedfa ynghyd â darpariaeth o lecyn pasio yn ddigonol ar gyfer sicrhau mynediad diogel i, ac oddi ar y safle.

5.25 Mae'n ymddangos fod anghydfod yn bodoli rhwng yr ymgeisydd a pherchennog y trac mynediad ac eiddo Neuadd Ty Coch gerllaw; a bod yr anghydfod yma yn ymwneud a chyflwr y trac mynedfa ynghyd a difrod i/gwaith cynnal a chadw i'r ffosydd ar ochr y trac mynediad. Mae'n ymddangos nad yw'r gwaith yma yn cael ei gynnal ar hyn o bryd ac mai dyma sail problemau dwr wyneb a dŵr ffo yma. Mae rhan o'r trac mynediad y tu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd, ond mae'r tir sydd ei angen ar gyfer y gwelliannau y tu fewn i berchnogaeth yr ymgeisydd (h.y. y cae i'r gogledd o'r trac) tra ystyrir y bydd angen i'r ymgeisydd drafod a chytuno'r gwaith yma gyda pherchnogion y trac mynedfa, nid yw hyn yn fater cynllunio i'w ystyried wrth benderfynu'r cais. Yn ogystal, nid yw pwy sy'n gyfrifol am gynnal a chadw'r trac na'r ffosydd yn fater i'r cais yma. Nid oes tystiolaeth ar hyn o bryd y bydd mwy o ddŵr yn llifo i'r ffosydd yma ar ochr y trac, nac y buasai cynnydd yn y cyfaint o ddŵr yn debygol o achosi gorlifiad. Mae profion mandylledd wedi eu derbyn ac yn dderbyniol.

5.26 Mae'r cais ar gyfer trosi'r adeiladau i unedau gwyliau, ac felly bydd amodau perthnasol i sicrhau y bydd yr unedau yn cael eu defnyddio ar gyfer gwyliau yn unig gan na fyddai defnydd byw parhaol yn dderbyniol o safbwynt polisi. Ni ystyrir fod cyfiawnhad digonol ar gyfer cyfyngu gwerthiant yr unedau ar wahan; mae posib gosod amodau i sicrhau fod 2 lecyn parcio yn cael eu hatodi i bob uned gwyliau; ond ni ystyrir y buasai gwerthu'r unedau'n unigol yn achosi unrhyw effaith andwyol pellach ar yr ardal. Mae asesiad o addasrwydd y safle ar gyfer unedau gwyliau wedi ei drafod eisioes.

5.27 Mae effaith y bwriad ar fwynderau'r ardal a thrigolion cyfagos hefyd wedi ei drafod yn flaenorol.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r uchod, ni ystyrir y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol . Nid yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau

1. Cychwyn caniatâd o fewn 5 mlynedd
2. Cwblhau datblygiad mewn cytundeb a’r cynlluniau
3. Cwblhau lliniaru mewn cytundeb a’r cynlluniau a’r arolwg a gyflwynwyd
4. Gorchuddio to’r unedau gwyliau â llechi i’w cytuno gyda ACLL
5. Lliw drysau a ffenestri i’w gadarnhau.
6. Dileu hawliau dirprwyedig a ganiateir
7. Defnyddio’r unedau gwyliau ar gyfer defnydd gwyliau yn unig ac nid ar gyfer uned breswyl.
8. Rhaid cadw cofrestr o’r ymwelwyr
9. Rhaid cwblhau’r gwelliannau i’r fynedfa ‘r llecyn pasio cyn cychwyn ar unrhyw ran o’r bwriad a ganiateir yma
10. Rhaid I’r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i’r briffordd.
11. Rhaid sicrhau fod 2 llecyn parcio ar gael i bob uned wyliau ar bob adeg.
12. Dylai unrhyw olau sy'n cael ei osod yn gysylltiedig a'r datblygiad a ganiateir drwy hyn fod yn olau foltedd isel.
13. Rhaid i'r tanc septig/darpar trin carthffosiaeth arfaethedig a'r system rhedeg dŵr i ffwrdd cysylltiol gydymffurfio a SP 6297 ac nid yw unrhyw ran o'r system i'w leoli o fewn 10 metr o unrhyw gwrs dwr.
14. Rhaid defnyddio ffenestri o’r math cadwraeth yn y to.

4

Rhif y Cais / Application Number : C13/0765/25/LL

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

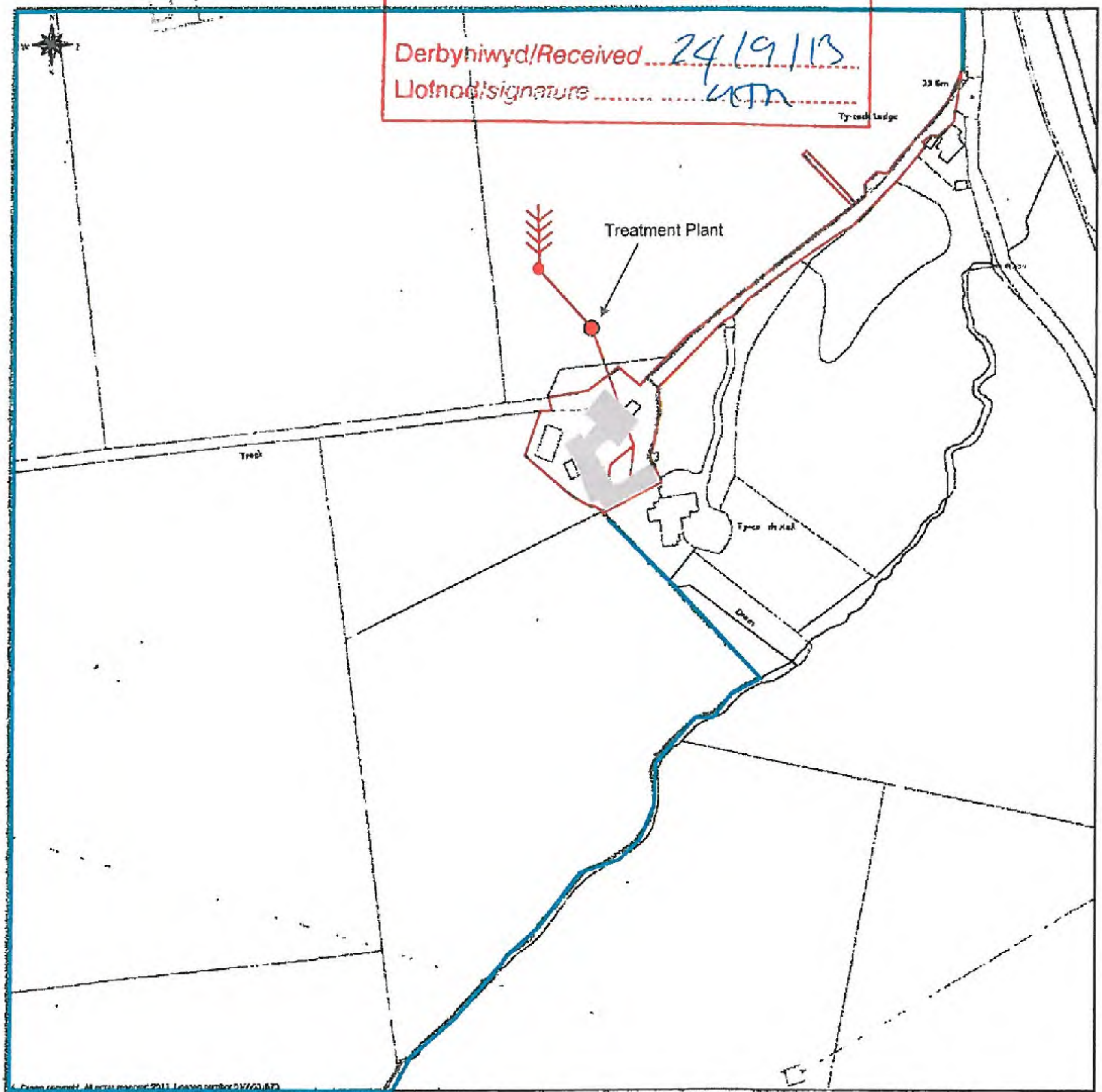
Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

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

(4)

CYNGOR GWYNEDD
24 MEDI 2013

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 24/9/13
Llofnod/signature

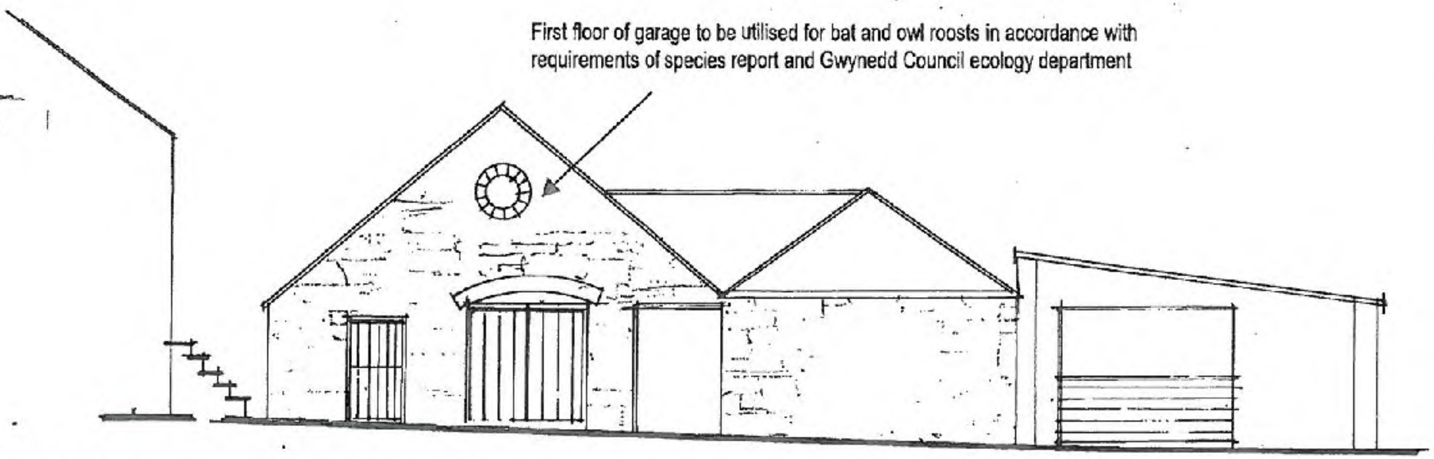


Produced by the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at the date of production
Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey
The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way
The representation of features as lines is no evidence of a property boundary

Scale 1:2500

TP 01

CYNGOR GWYNEDD
CYFADRAN ...
1 8 MEDI 2013

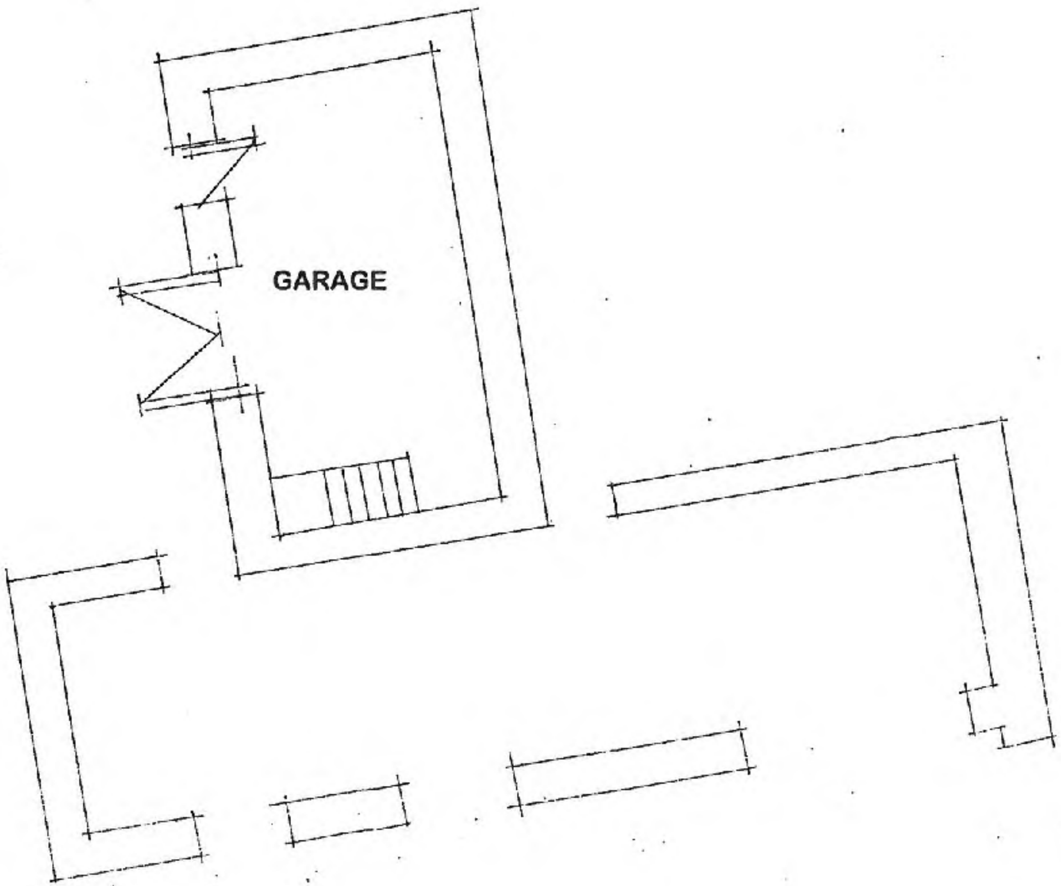


EXISTING FRONT ELEVATION GARAGE

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 18/9/13
Llofnod/signature

EXISTING FLOOR PLAN GARAGE

SCALE 1:100



4

N

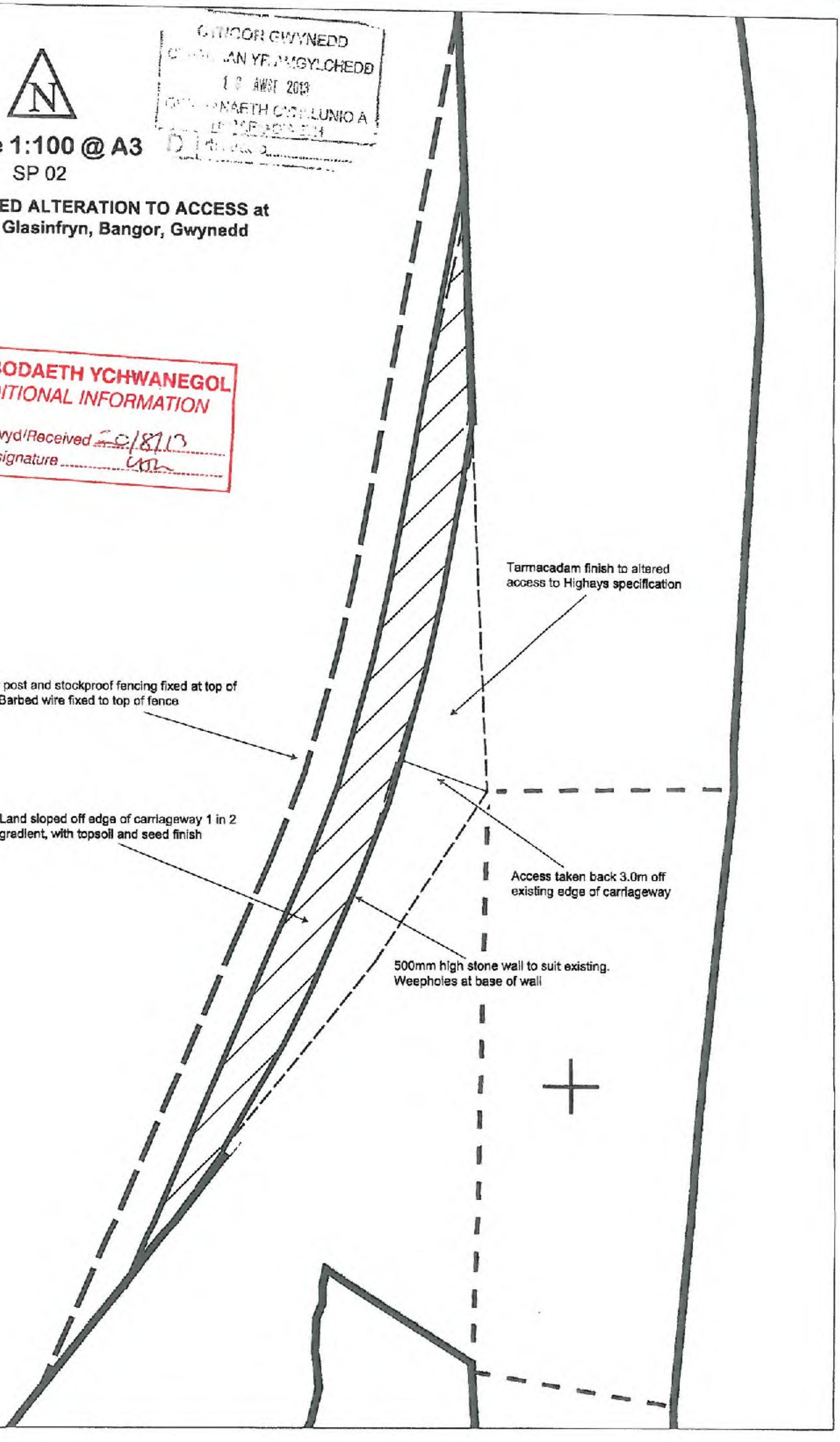
Scale 1:100 @ A3

SP 02

PROPOSED ALTERATION TO ACCESS at
Ty Coch, Glasinfryn, Bangor, Gwynedd

CYNGOR GWYNEDD
... AN YR AMGYLCHEDD
1 9 AWST 2013
... AETH CYNLLUNIO A ...

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
Derbyniwyd/Received 20/8/13
Llofnod/signature



4

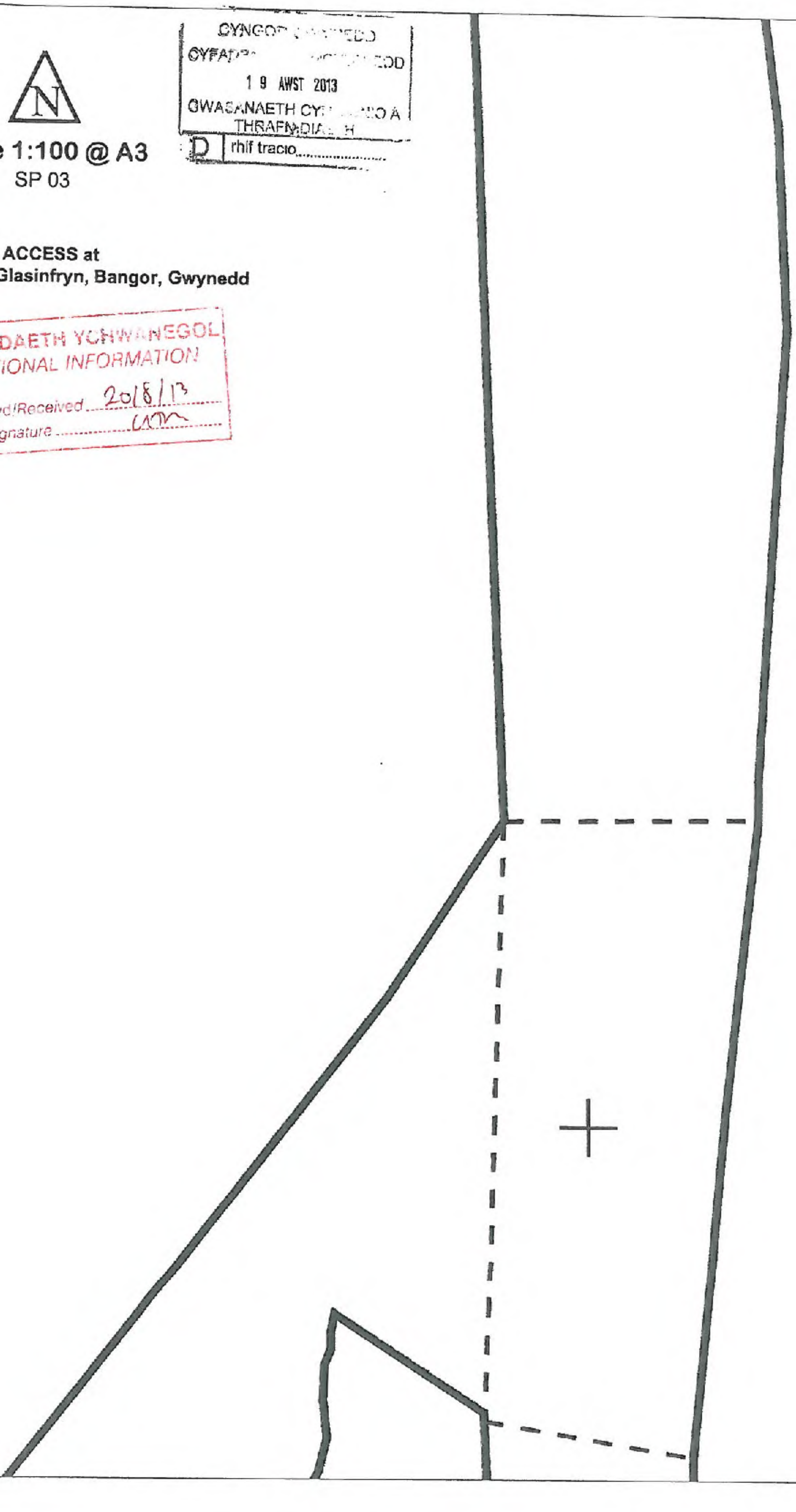
N

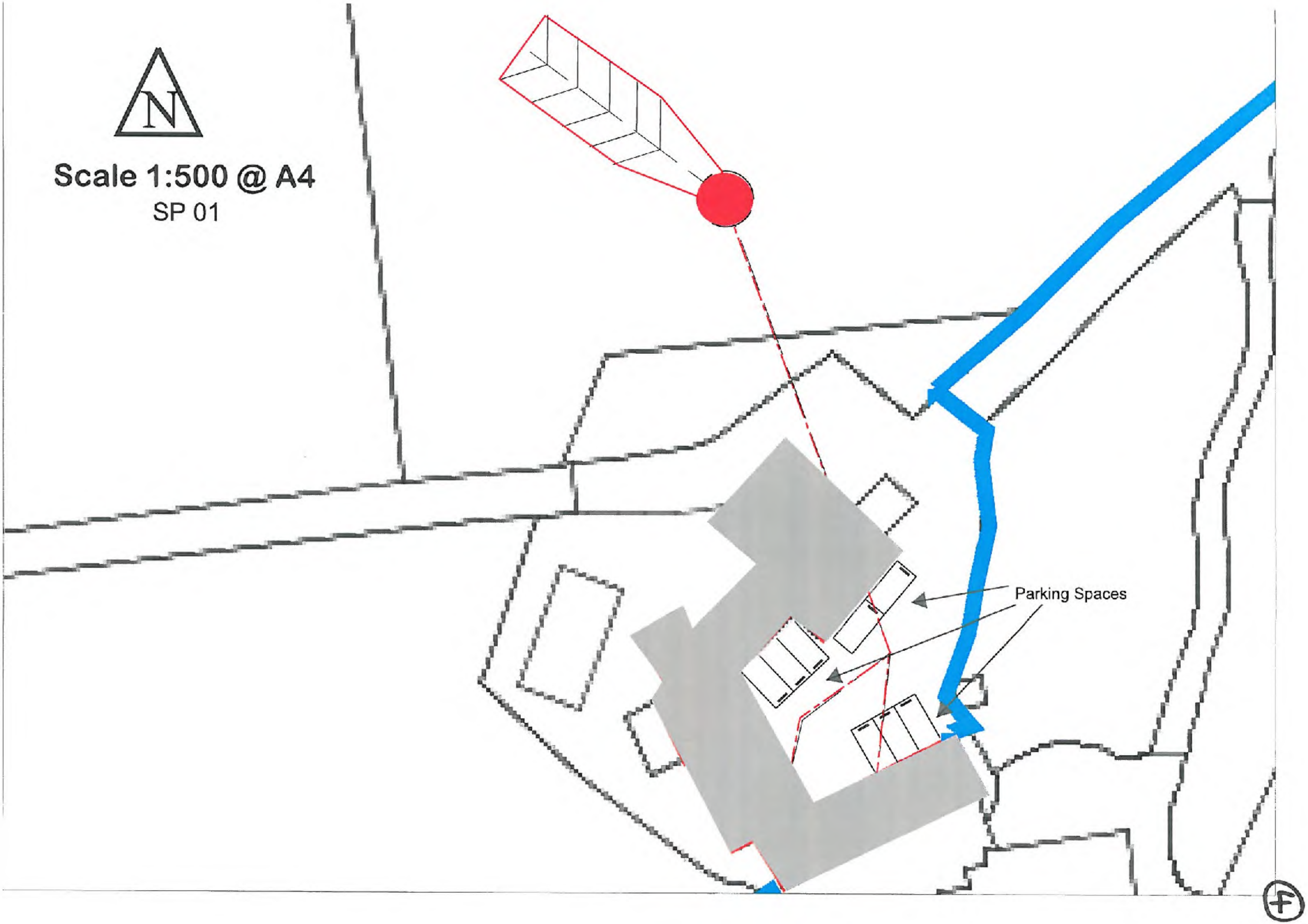
Scale 1:100 @ A3
SP 03

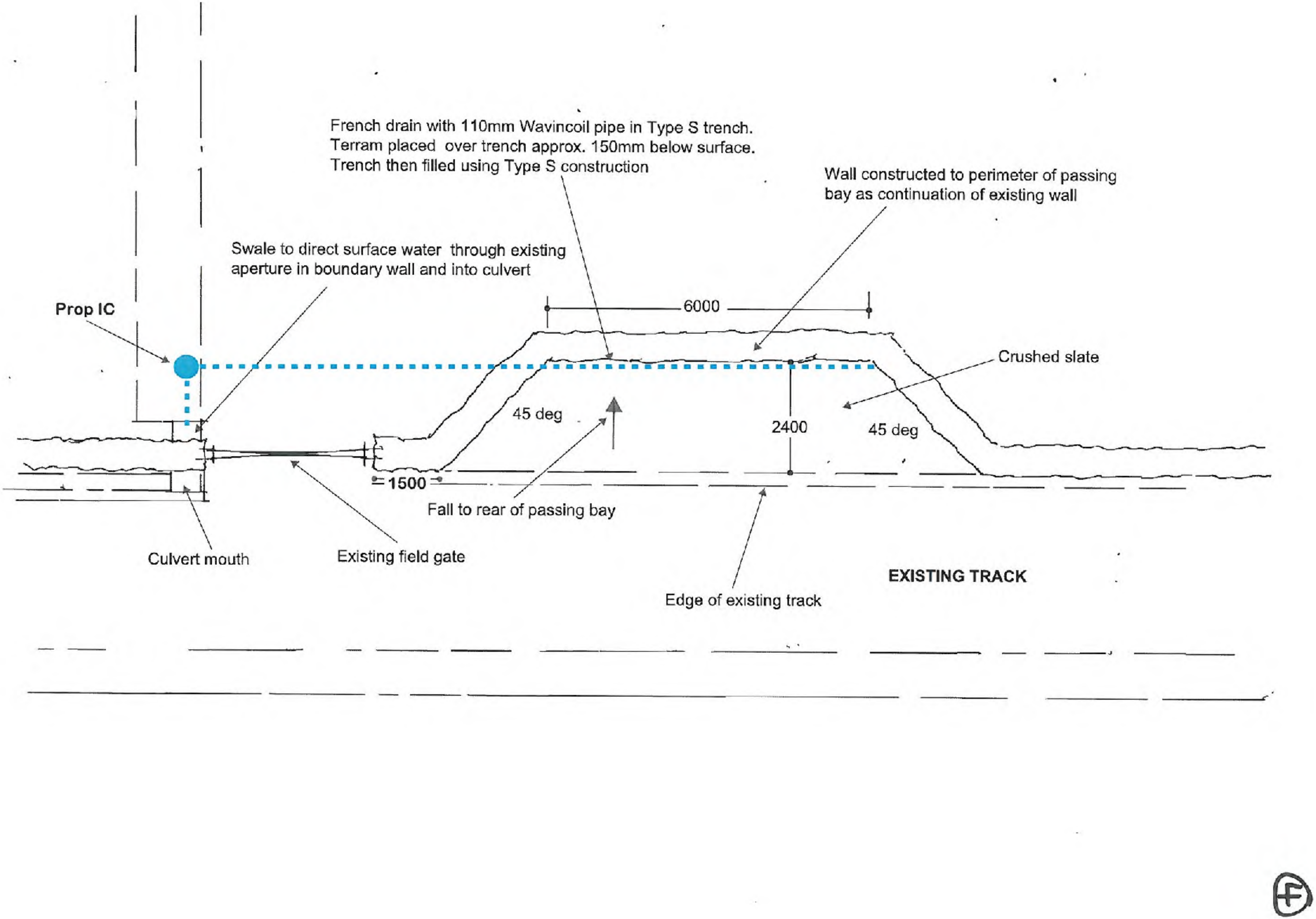
CYNGOR ... EDD
CYFAD... EDD
19 AWST 2013
GWASANAETH CY... A
THRAFNIDIA... H
D rhif tracio

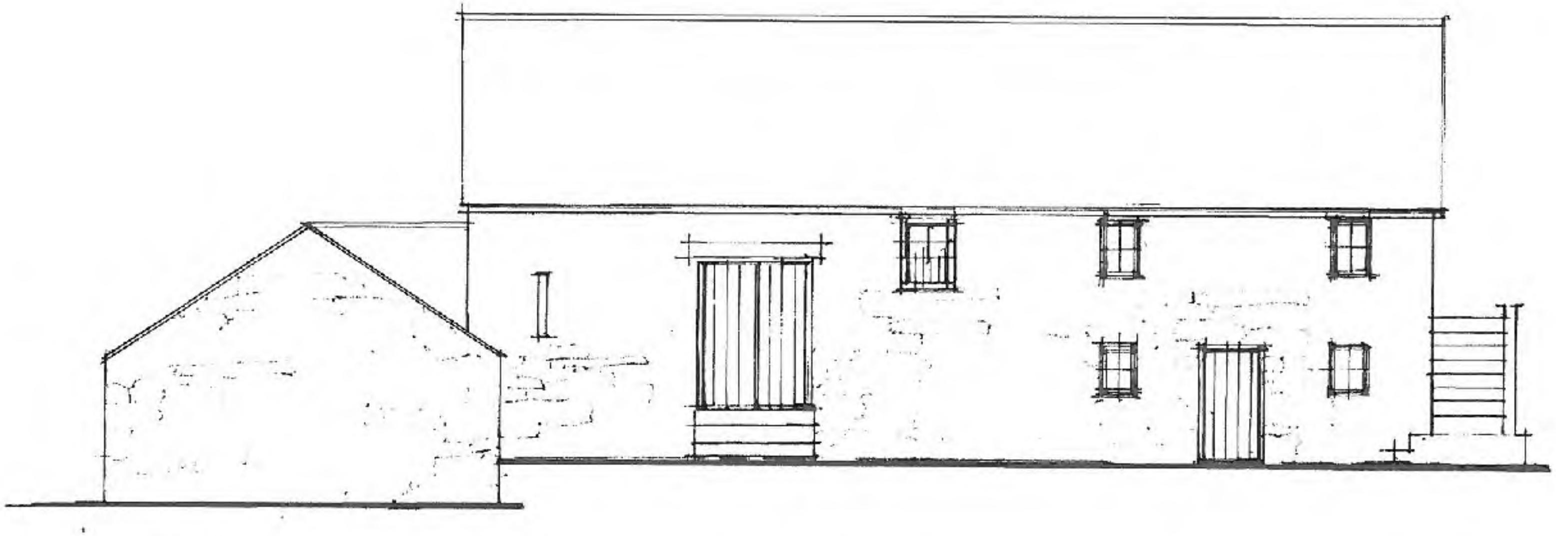
EXISTING ACCESS at
Ty Coch, Glasinfryn, Bangor, Gwynedd

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
Derbyniwyd/Received 20/8/13
Llofnod/signature

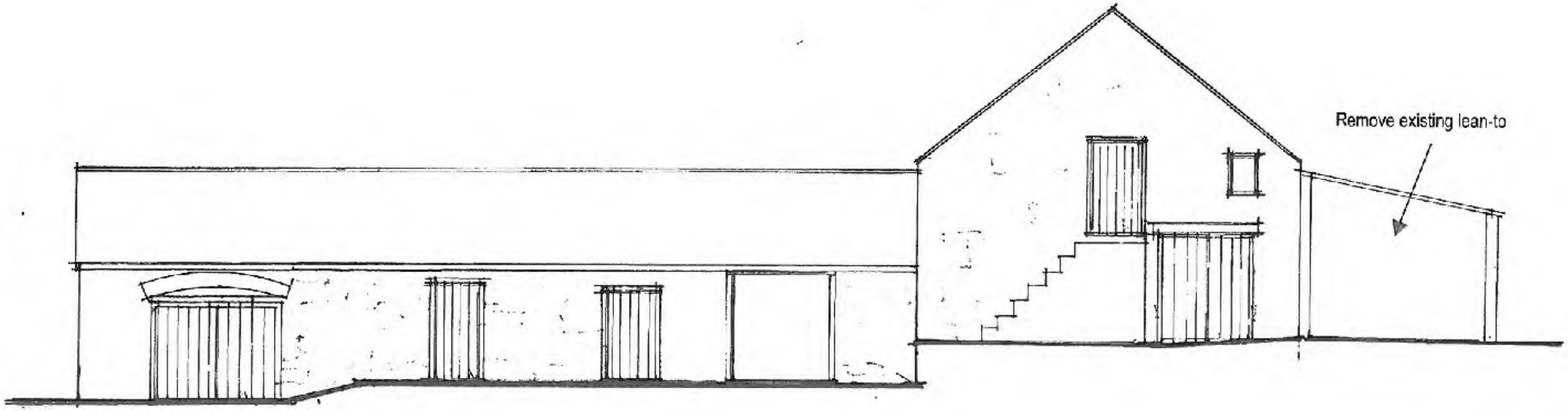



N
Scale 1:500 @ A4
SP 01
Parking Spaces
F


French drain with 110mm Wavincoil pipe in Type S trench.
Terram placed over trench approx. 150mm below surface.
Trench then filled using Type S construction
Wall constructed to perimeter of passing bay as continuation of existing wall
Swale to direct surface water through existing aperture in boundary wall and into culvert
Prop IC
6000
Crushed slate
45 deg
2400
45 deg
1500
Fall to rear of passing bay
Culvert mouth
Existing field gate
EXISTING TRACK
Edge of existing track

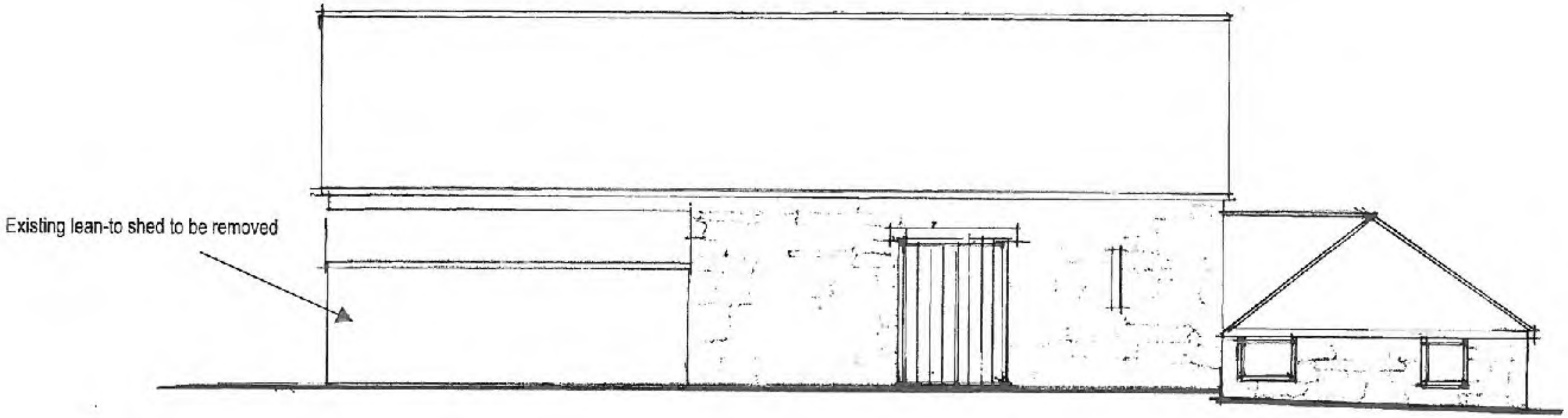


EXISTING FRONT ELEVATION

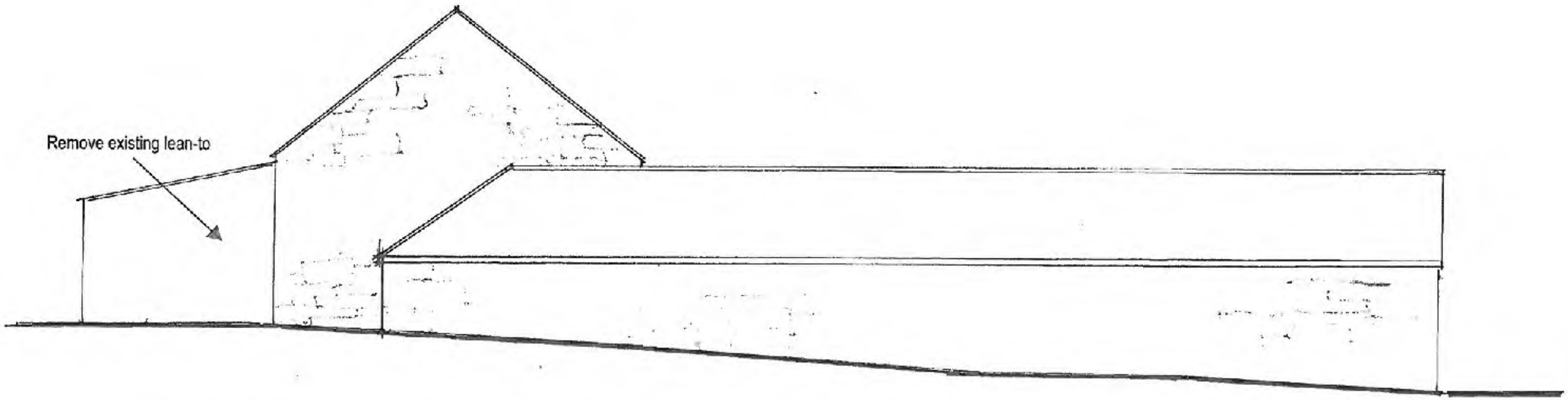


EXISTING SIDE ELEVATION

SCALE 1:100

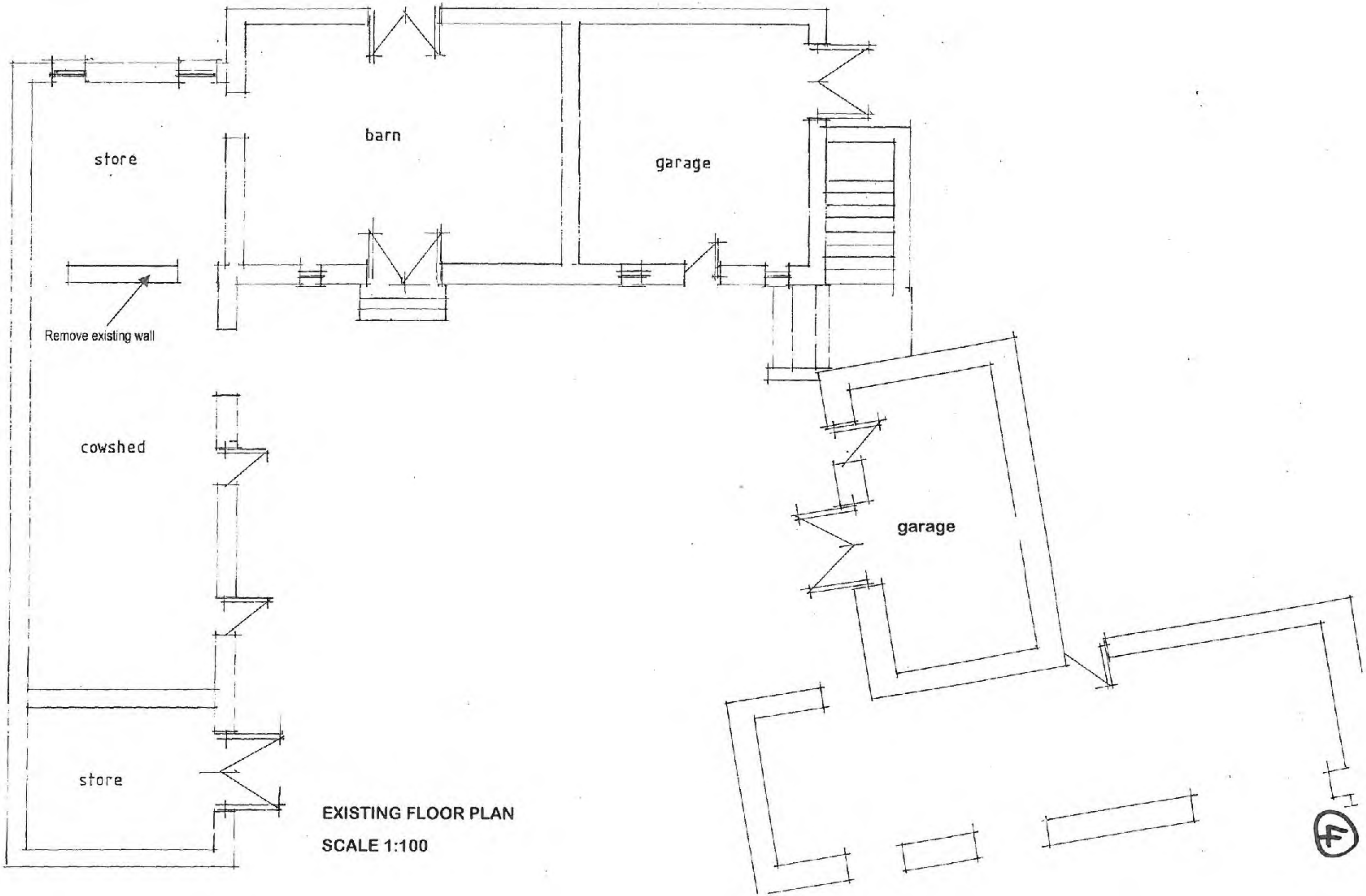


EXISTING REAR ELEVATION



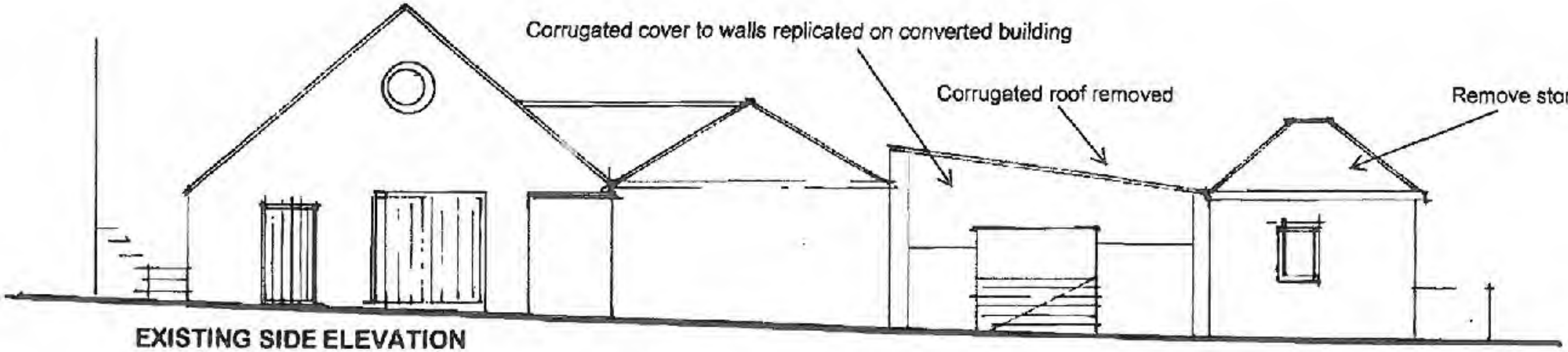
EXISTING SIDE ELEVATION

SCALE 1:100

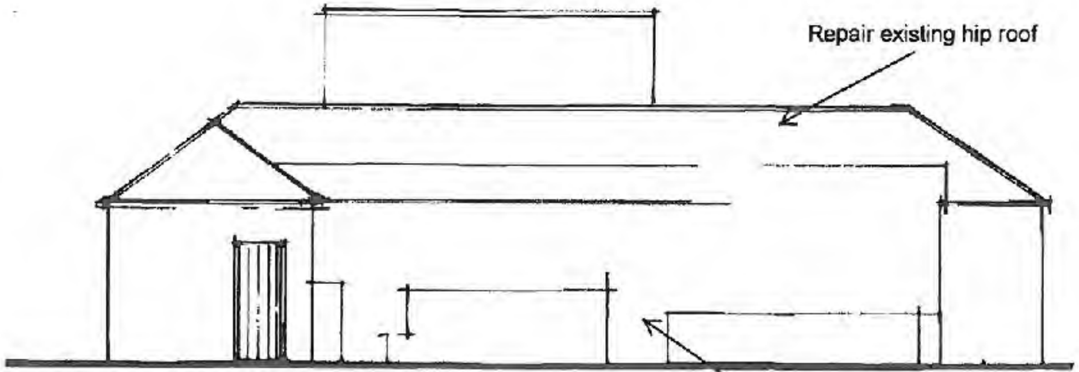


EXISTING FLOOR PLAN

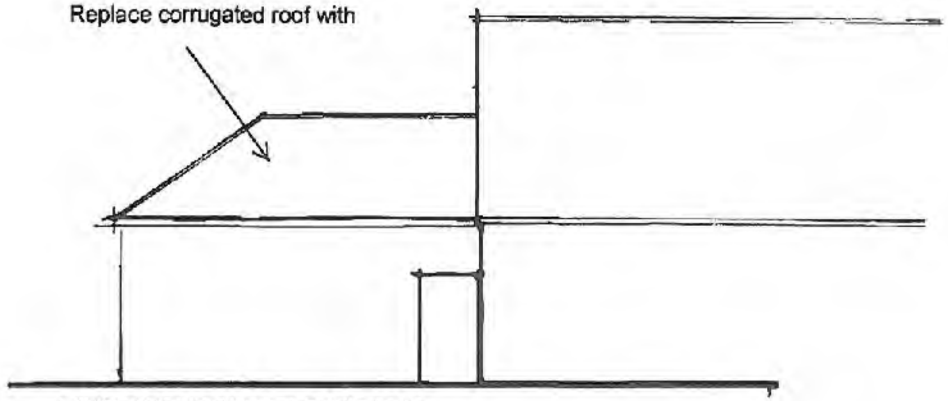
SCALE 1:100



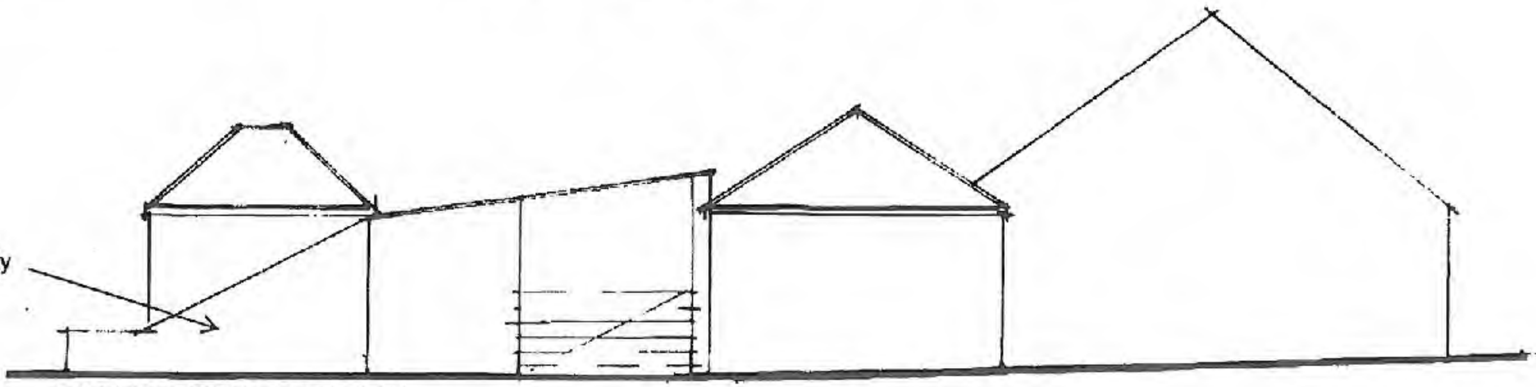
EXISTING SIDE ELEVATION



EXISTING FRONT ELEVATION

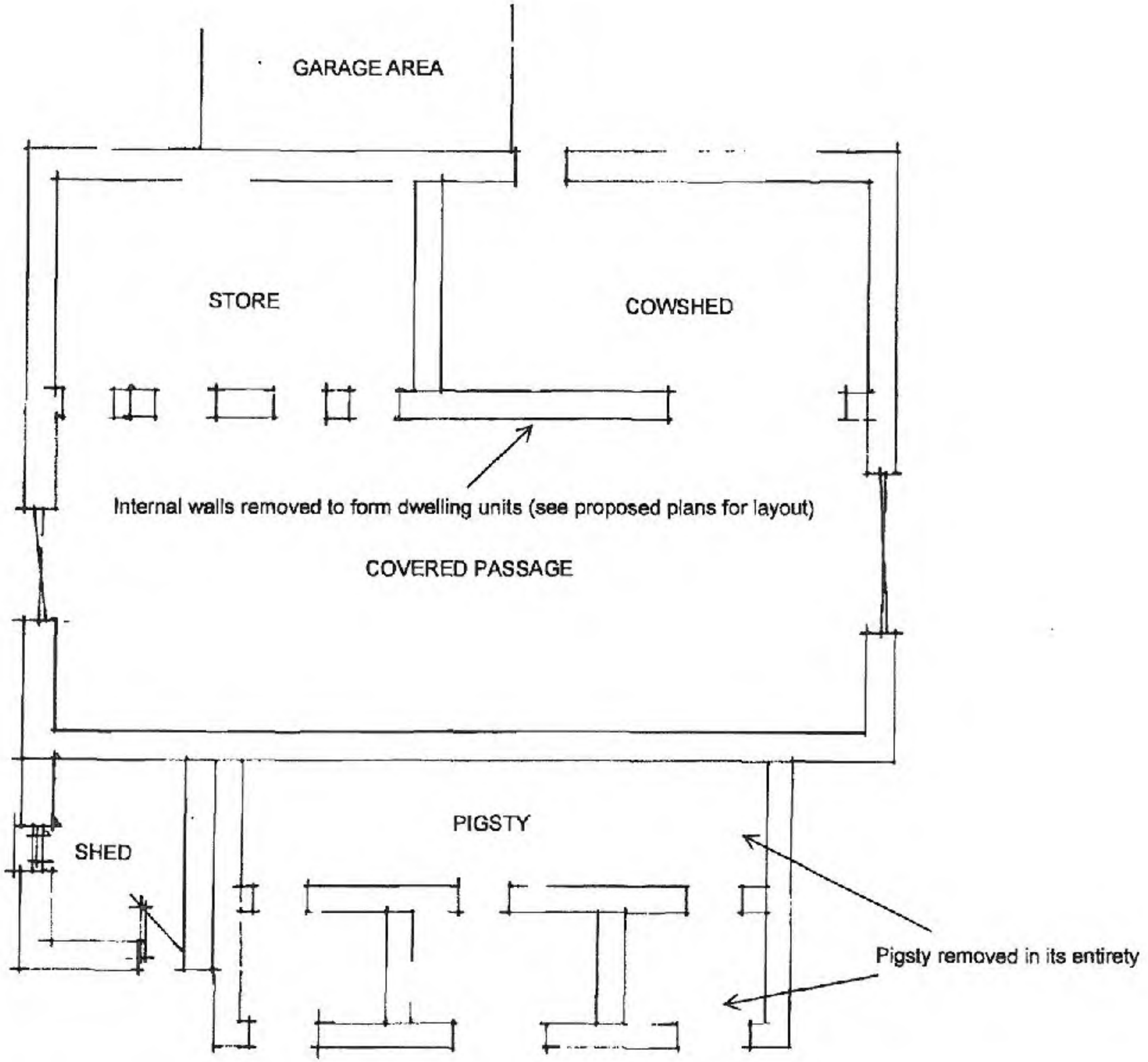


EXISTING REAR ELEVATION



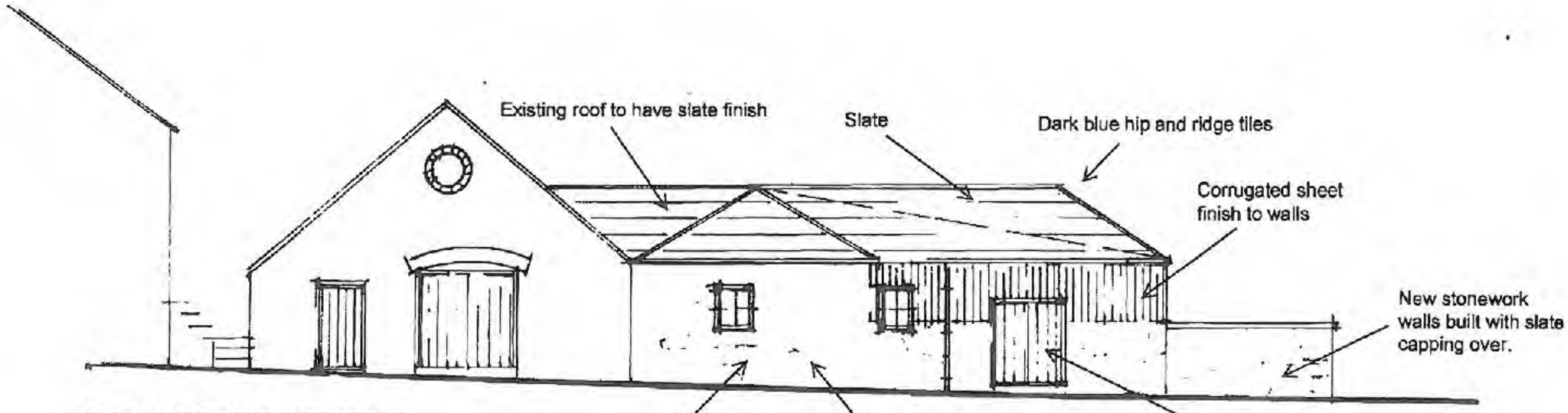
EXISTING SIDE ELEVATION

SCALE 1:100

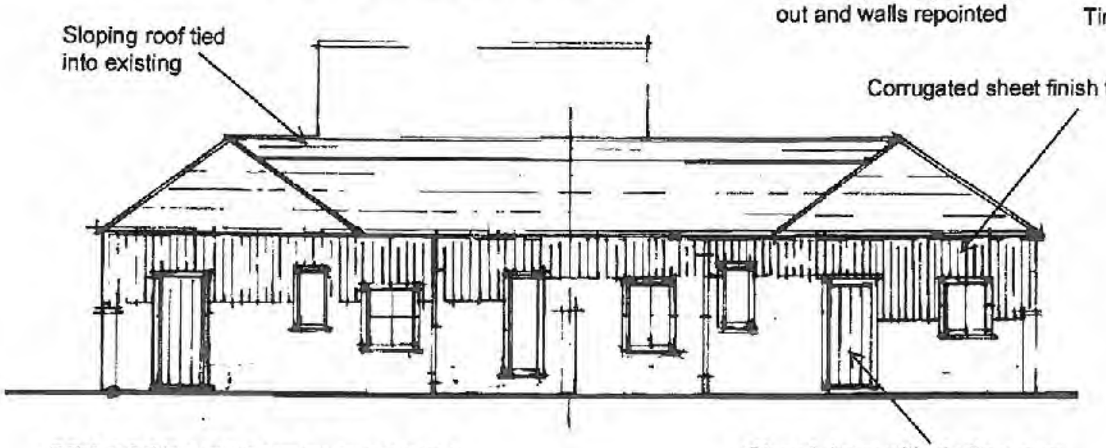


EXISTING FLOOR PLAN

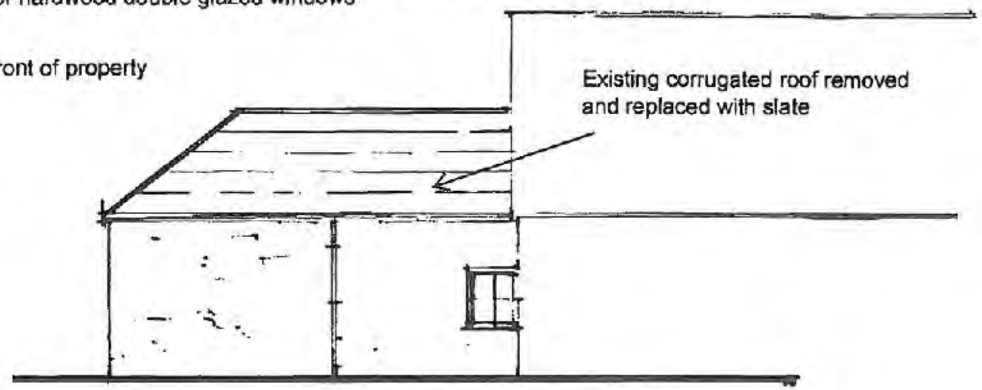
SCALE 1:100



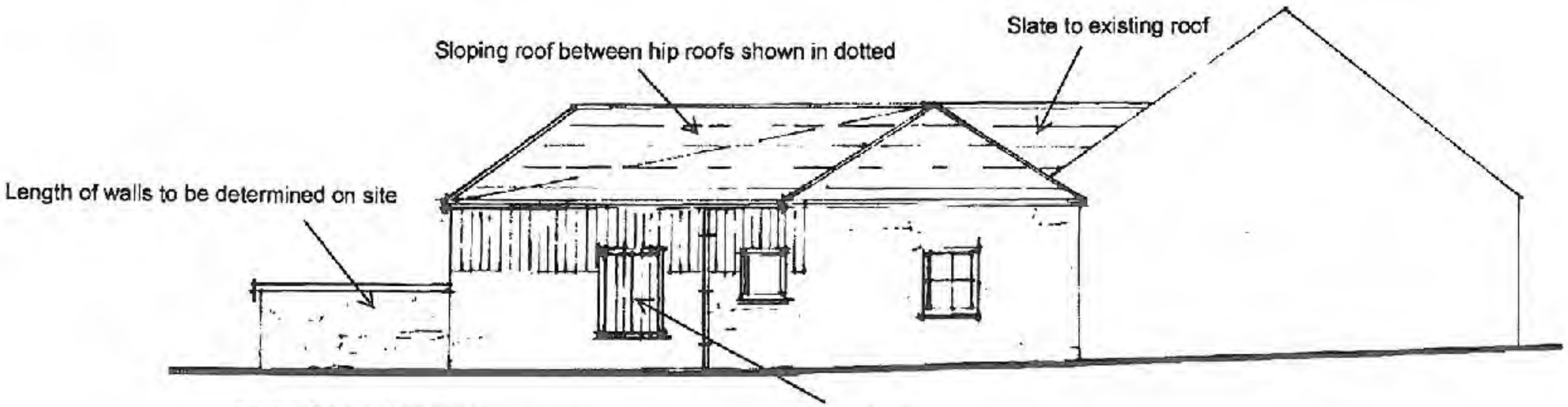
PROPOSED SIDE ELEVATION



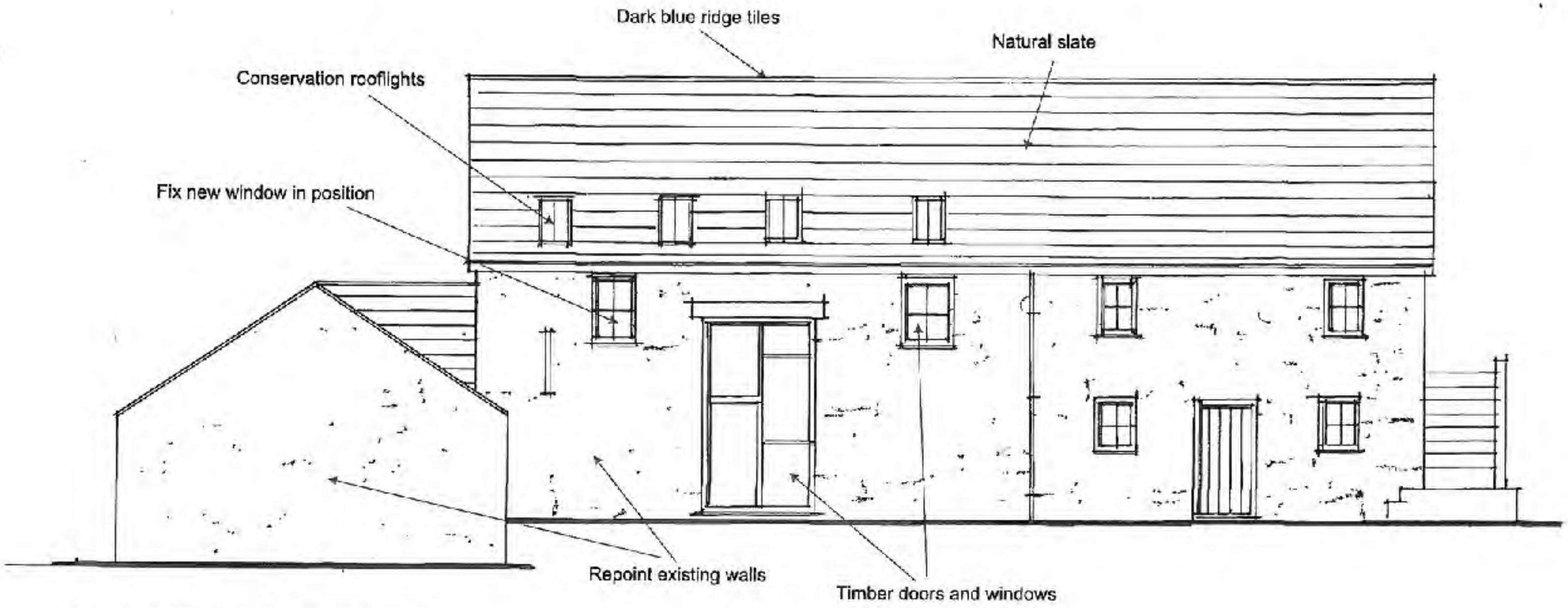
PROPOSED FRONT ELEVATION



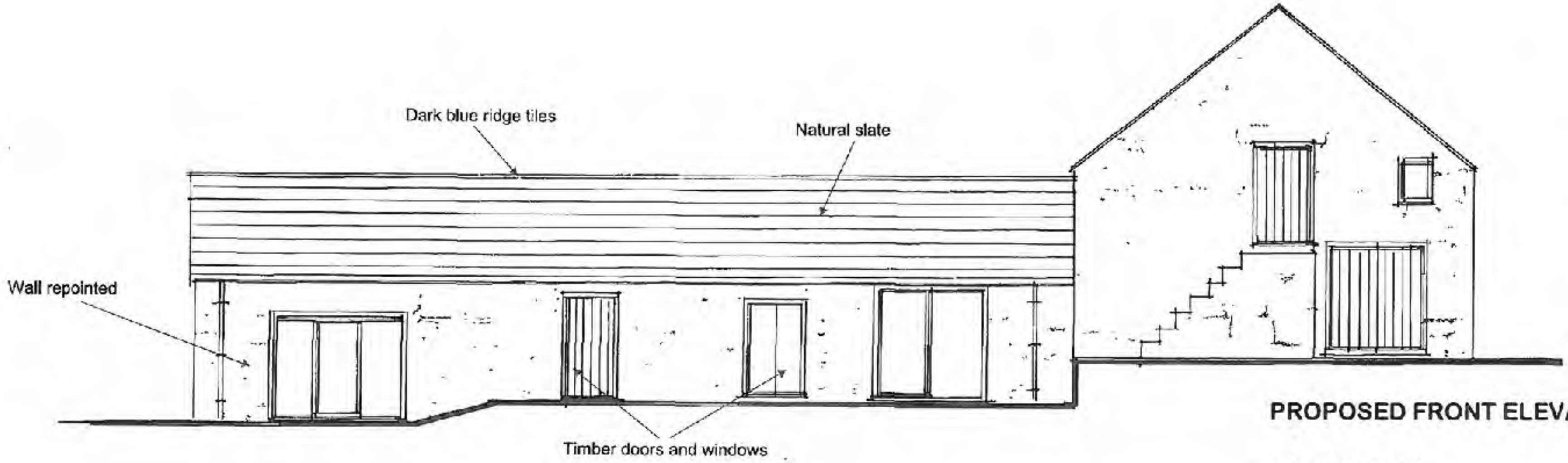
PROPOSED REAR ELEVATION



SCALE 1:100



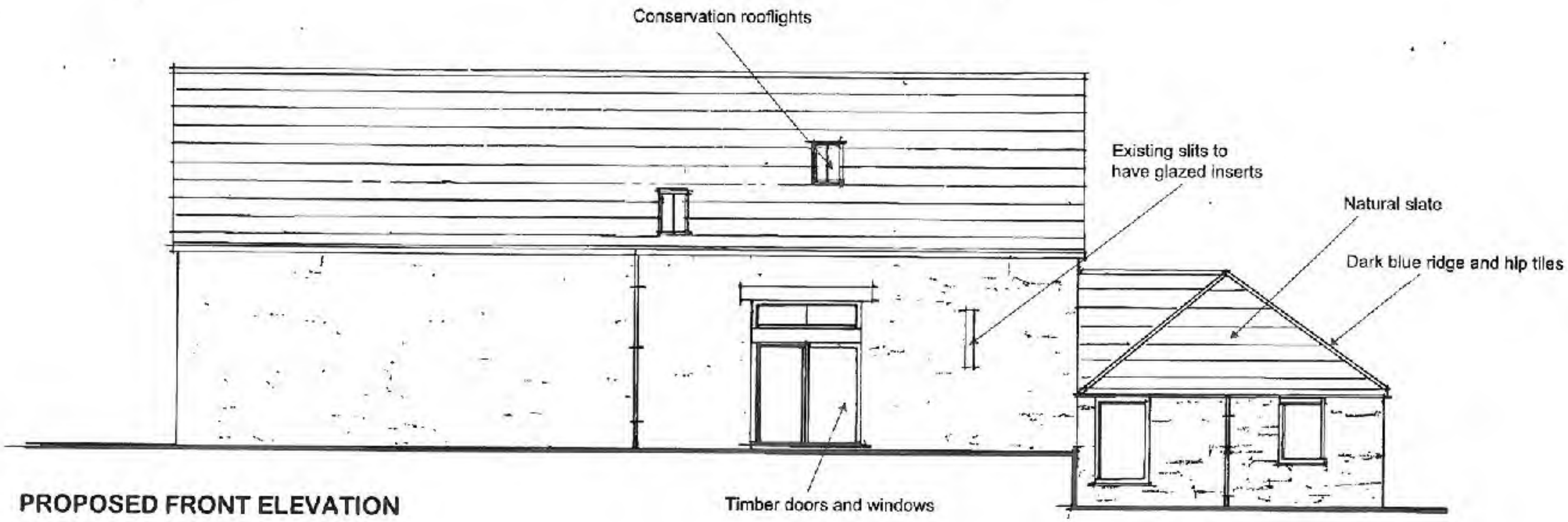
PROPOSED FRONT ELEVATION



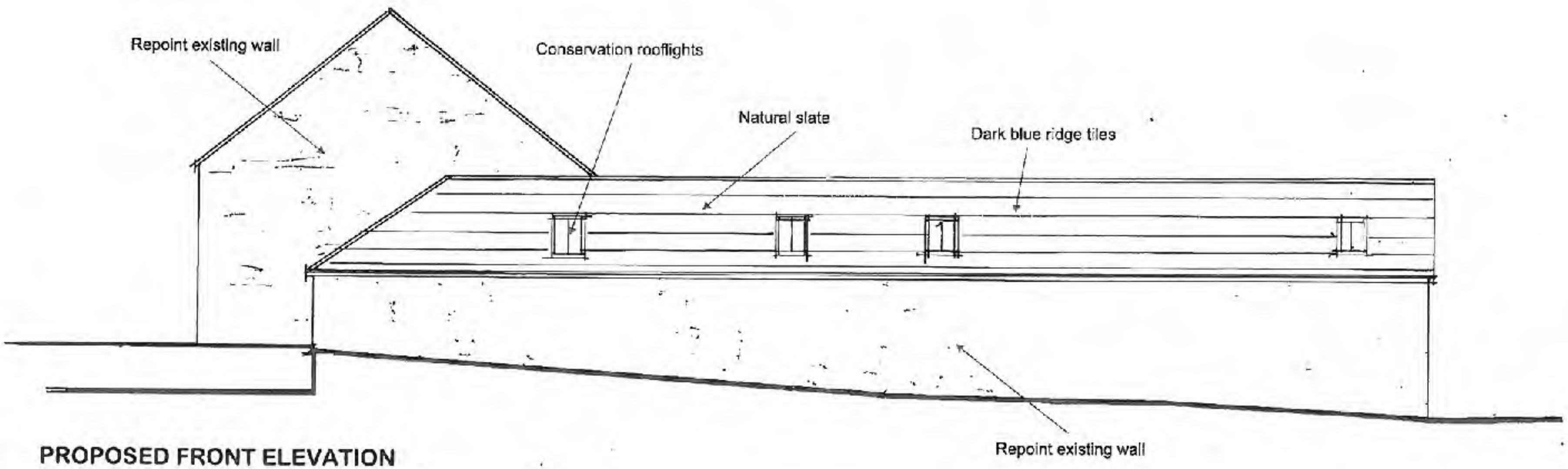
PROPOSED FRONT ELEVATION

SCALE 1:100

F



PROPOSED FRONT ELEVATION



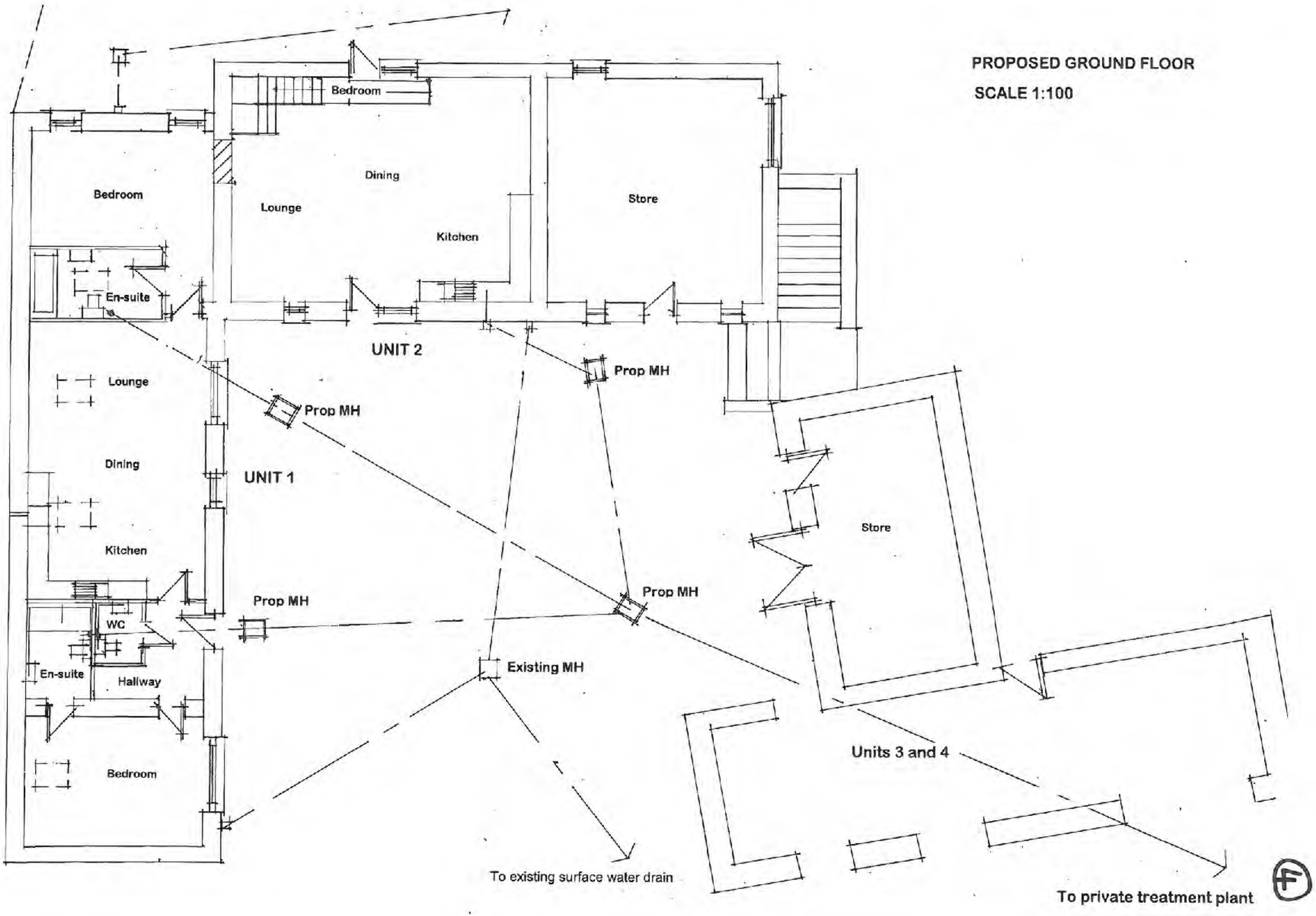
PROPOSED FRONT ELEVATION

SCALE 1:100

F

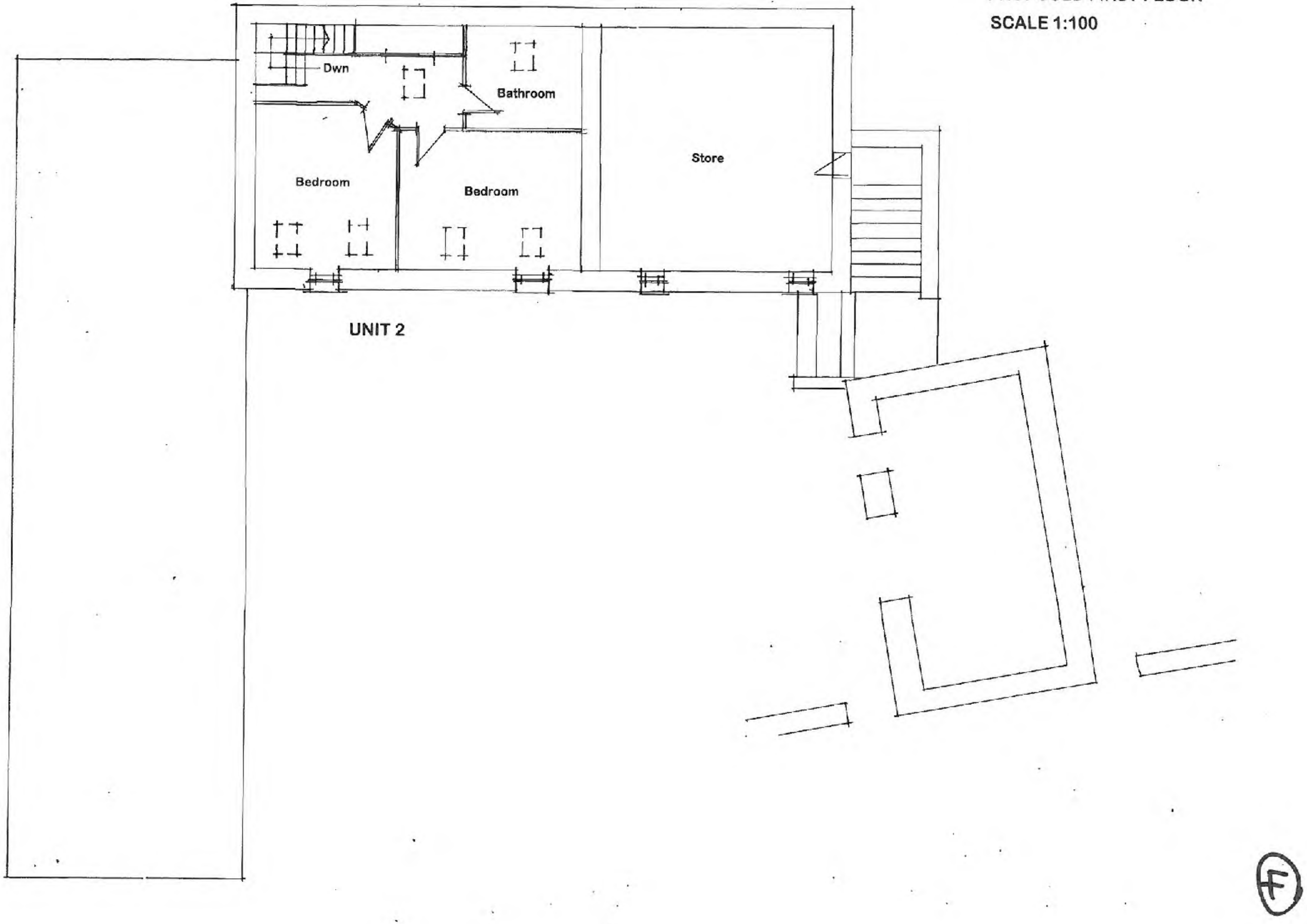
PROPOSED GROUND FLOOR

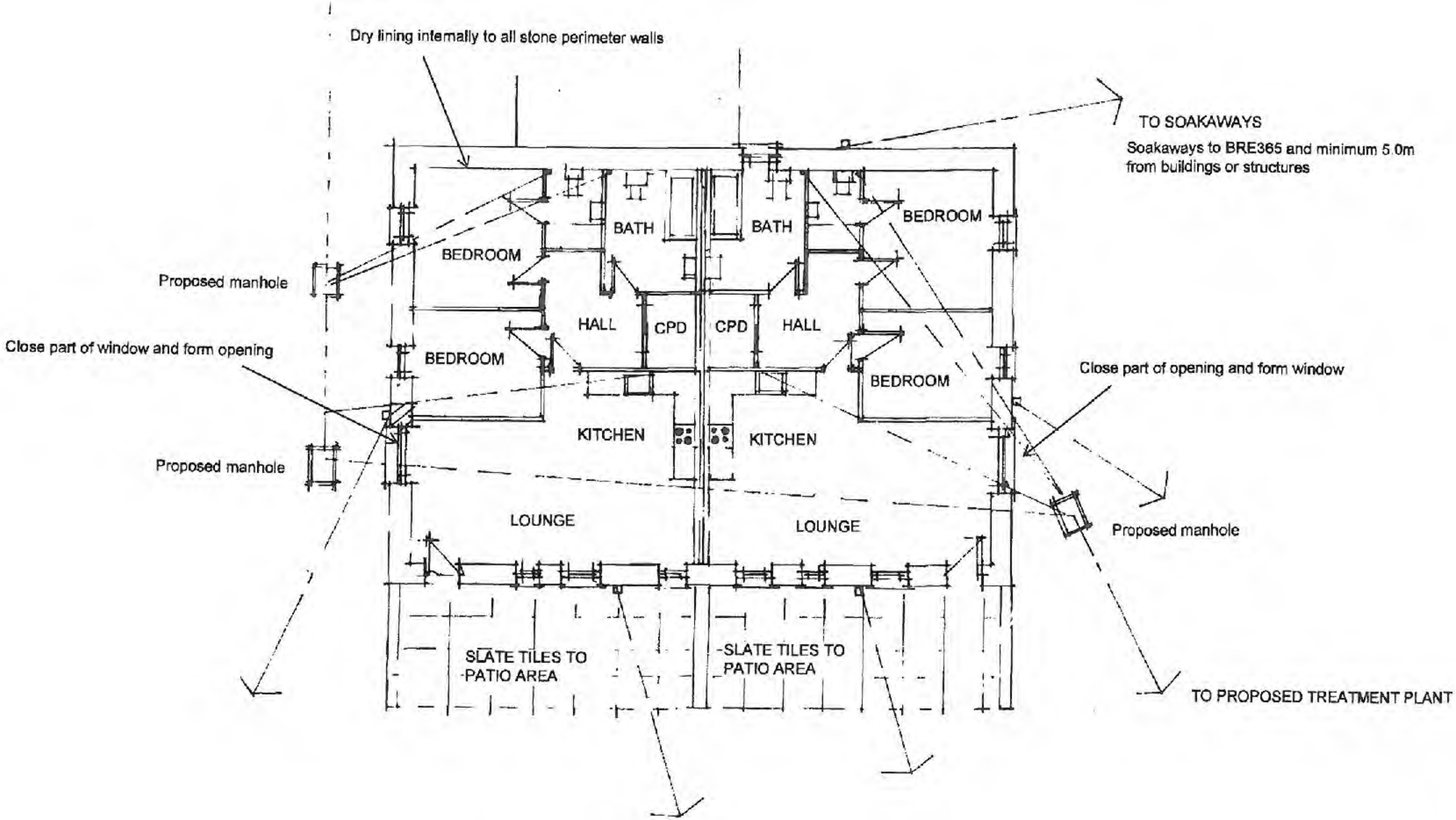
SCALE 1:100



PROPOSED FIRST FLOOR

SCALE 1:100





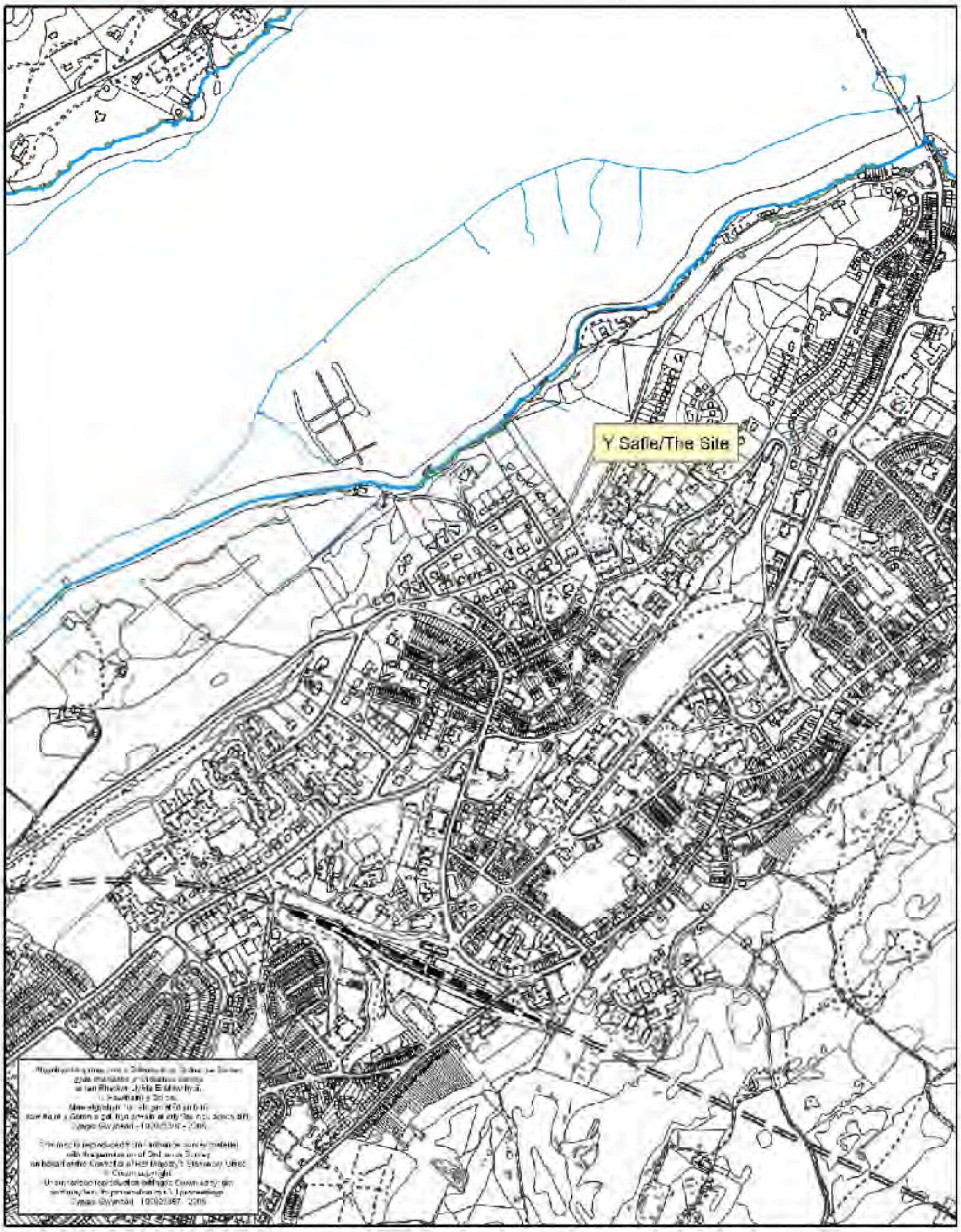
PROPOSED FLOOR PLAN

SCALE 1:100

Rhif: **5**

Rhif y Cais / Application Number : C13/0805/11/LL

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



Cais Rhif: C13/0805/11/LL
Dyddiad Cofrestru: 02/08/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bangor
Ward: Menai (Bangor)

Bwriad: CAIS AR GYFER CODI ADEILAD 3 LLAWR AR GYFER DARPARU 5 UNED BYW HUNANGYNHALIOL 1 LLOFFT
Lleoliad: TIR CYFOCHROG 9-13 CRAIG Y DON ROAD, BANGOR, GWYNEDD, LL57 2BG

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i godi adeilad 3 llawr a fyddai'n creu 5 uned byw preswyl hunan gynhaliol un llofft gyda llecyn parcio i ddau gerbyd, storfa beics a chyfleusterau storio biniau ar y llawr daear.

1.2 Mae lleoliad y safle o fewn ffiniau datblygu'r ddinas, yn benodol, o fewn ardal Bangor Uchaf. Mae'n gymharol agos i Ffordd Caergybi sef un o'r prif ffyrdd i mewn i'r ddinas. Mae'r safle ei hun yn bresennol yn wâg ag wedi gor-dyfu, mae wal garreg uchel yn rhedeg ar hyd ffîn deheuol y safle sydd yn gyfochrog gyda ffordd gul gyhoeddus. Mae adeiladau preswyl yn bennaf o amrywiol faint ag edrychiad yn amgylchynu ffiniau gogledd, de a gorllewin y safle gyda Ffordd Craig y Don yn rhedeg heibio ffin gogledd ddwyrain y safle.

1.3 Mi fyddai'r adeilad bwriedig yn cynnwys tô sydd yn wastad yn ei ran ganolog gyda ochrau yn ymestyn i fyny. Yn allanol mi fyddai wedi ei orffen mewn cyfuniad o rendr llyfn, cladin o goed a gwydr gyda balconi Juliet ar agoriadau yn gwynebu Ffordd Craig y Don a'r ffordd gul i ochr y safle. Mae mynedfa agored i mewn i'r llawr daear oddiar y ffordd gul gyfochrog.

1.4 Mae'r unedau byw yn mesur 39 medr sgwar yr un ag yn cynnwys lolfa/cegin, ystafell wely ag ystafell ymolchi.

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 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 leol.

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 C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O’R BLAEN
Cymeradwyir cynigion sy’n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o’r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo’r safle neu’r adeilad a’r defnydd yn addas.

POLISI CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU’R GANOLFAN IS-RANBARTHOL 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.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol 12:Dylunio

Polisi Cynllunio Cymru argraffiad 5 2012

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C11/0341/11/LL – ail-gyflwyniad o gais blaenorol a wrthodwyd (C10A/0062/11/LL) i godi adeilad tri llawr gan greu 5 uned byw 1 llofft – gwrthodwyd 19.09.11

C10A/0062/11/LL – codi adeilad tri llawr newydd er mwyn creu 5 uned byw – gwrthodwyd 09.04.10

C06A/0726/11/LL – codi dau dy a chreu llecynnau parcio – gwrthodwyd – 08.01.2007

C02A/0382/11/LL – codi un ty, creu mynedfa newydd a llecyn parcio – caniatawyd - 15.08.2002

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail gorddatblygiad o’r safle a dyluniad anaddas a fyddai’n arwain at effaith niweidiol ar gymeriad a mwynderau cyffredinol a gweledol yr ardal

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad oherwydd agosatrwydd y safle at gysylltiadau cyhoeddus ag adnoddau lleol. Darpariaeth parcio yn dderbyniol oherwydd ei leoliad canolog, awgrymir amodau safonol i sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gwblhau i safonau derbyniol ag yn diogelu ffyrdd cyhoeddus cyfagos gan gynnwys palmentydd.

Dŵr Cymru: Sylwadau cyffredinol a thynnu sylw at yr angen i gytuno ar drefniant draenio a chysylltiadau’r safle.

Uned Bio-amrywiaeth: Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol: Gorddatblygiad o’r safle fyddai’n cael effaith niweidiol ar fwynderau’r ardal gan gynnwys parcio a gwastraff.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, hysbyseb yn y wasg leol a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 05.09.13 a derbyniwyd 2 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gormodedd o Dai Mewn Aml-ddeiliadaeth yn yr ardal
- Diffyg gofod mwynderol
- Parcio anigonol
- Allan o gymeriad/dyluniad gwael
- Deunyddiau/gorffeniadau amhriodol
- Ffordd cyfochrog yn rhy gyfyng

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

- Mwy o angen am fflatiau i weithwyr a dim myfyrwyr

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae lleoliad y datblygiad arfaethedig yn mewnlenwi safle sydd rhwng adeiladau a ffordd bresennol ag yn safle a ddatblygwyd o'r blaen. Mae wedi ei leoli oddimewn i ardal breswyl yn bennaf ag yn agos i brif gampws y brifysgol. Er hynny, ni ystyrir fod y datblygiad yn y ffurf a gyflwynwyd yn dderbyniol oherwydd y byddai'n arwain at or-ddatblygu'r safle ar sail maint yr adeilad arfaethedig ag y byddai oherwydd ei ffurf yn effeithio'n andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos ag ar fwynderau gweledol a chyffredinol yr ardal gyfagos.

Mwynderau gweledol

5.2 Mae'r safle mewn lleoliad amlwg ar gongl cyffordd ym Mangor Uchaf. Mae nifer o adeiladau preswyl yn amgylchynu yn ogystal a thafarn sydd ar dir gyferbyn. Mae amrywiaeth eang i adeiladau'r ardal yn nhermau dyluniad a gorffeniadau. Er yr amrywiaeth sydd yn bodoli, mae elfennau cyffredin i adeiladau'r ardal megis toeau llechi, gwynebau carreg/bric ayyb. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad yma yn gweddu i'w leoliad yn nhermau cyfleu yr hyn sydd yn amgylchynu. Er nad yw datblygiadau sydd yn cyfleu dyluniadau a gorffeniadau traddodiadol yn anerbyniol o reidrwydd, yn yr achos yma, nid yw'r hyn a fwriedir yn dderbyniol oherwydd natur cyfyngedig y safle a maint a ffurf yr adeilad arfaethedig. Ni ystyrir y byddai'r cais yn llwyr fodloni gofynion polisiau B22 a B23.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Mae adeiladau cyfochrog sy'n gwynebu'r safle yn cynnwys ffenestri sy'n edrych yn uniongyrchol dros safle'r datblygiad. Mae ffenestri'r adeilad arfaethedig yn fwriadol wedi eu lleoli ar yr edrychiadau sydd yn edrych dros Ffordd Craig y Don a'r lôn gul gyfochrog, er hynny, mi fyddai gosodiad yr adeilad yn golygu mai pellter o oddeutu 2 fedr (ar ei ran agosaf) fyddai rhyngddo ag adeiladau rhif 9,11 a 13 Ffordd Craig y Don a fyddai yn golygu effaith gormesol ar y tai yma a'u preswylwyr.

5.4 Ni gyflwynwyd cynlluniau yn dangos gosodiad yr adeilad mewn perthynas a'r adeiladu cyfochrog er mwyn galluogi gweld sut fyddai yn eistedd oddimewn i'r stryd a'r gwir berthynas oddimewn i'r strydlun. Mae pryder felly am sut bydd y datblygiad yn y ffurf a gyflwynwyd yn ymddangos o fewn y tilrun lleol nid yn unig yn nhermau dyluniad ond yn nhermau maint a gosodiad.

5.5 Cydnabyddir nad oes patrwm unffurf i adeiladau yn yr ardal hon o ran maint, dyluniad a gorffeniadau, er hynny, ni ystyrir y byddai dyluniad a maint yr adeilad yma oddimewn i safle o'r maint hwn yn gweddu i'r ardal. Ystyrir fod graddfa yr adeilad yn ormodol a'i fod yn or-ddatblygiad gan olygu na fyddai yn bodloni amcanion polisi B22, B23 a C3.

5.6 Mae'r safle oddimewn ffiniau datblygu'r Cynllun Unedol, nid yw wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl ag felly fe ystyrir ei fod yn safle sydd yn dod ar gael ar hap. Er hynny, mae eglurhad y polisi perthnasol sef polisi CH3 yn datgan '....rhaid gofalu na fydd y datblygiad yn golygu gorddatblygu'r safle…' Mae caniatad blaenorol wedi ei roi i godi uned preswyl ar y safle ag felly mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle wedi ei dderbyn ond yn yr achos yma ag fel sydd wedi ei gyfeirio ato eisioes, ystyrir fod y datblygiad yn y ffurf fel a gyflwynwyd yn ormodol i'r safle ag felly fe ystyrir fod y datblygiad yn anerbyniol oherwydd y byddai'n gor-ddatblygiad o safle cyfyngedig. Ni ystyrir felly ei fod yn bodloni gofynion polisi CH3.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Er yr amlygwyd pryderon gan yr aelod lleol a gwrthwynebwyr ynglyn a'r diffyg darpariaeth parcio, sefyllfa barcio cyffredinol yr ardal a'r ffordd gul sydd yn rhedeg heibio'r safle, ni wrthwynebir y cais gan yr uned drafnidiaeth. Mae lleoliad y safle yn agos i gysylltiadau cyhoeddus sefydledig sydd yn golygu nad oes angen cerbyd mewn gwirionedd. Ar sail hyn, nid yw gofynion safonau parcio yn galw am lecynnau i fynd yn ol y nifer o ystafelloedd gwely sydd yn cael eu creu.

Hanes cynllunio perthnasol

5.8 Fe welir fod hanes cynllunio blaenorol i'r safle yma gan gynnwys caniatad a roddwyd dro yn ol i godi un ty preswyl. Ers hynny, cyflwynwyd dau gais, sef yr un datblygiad fel sydd yn destun y cais yma, ag yn ddiweddarach cais diwygiedig yn cynnwys lleihad yn maint yr adeilad ag 1 uned yn llai. Gwrthodwyd y ddau gais oherwydd pryderon ynglyn a gor-ddatblygiad ag effaith niweidiol ar fwynderau gweledol a chyffredinol yr ardal.

Unrhyw ystyriaethau eraill - Dim

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr uchod ag wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, fe ystyrir fod y bwriad yma yn anerbyniol yn nhermau maint a dyluniad fyddai'n arwain at or-ddatblygiad y safle. Yn ogystal, fe ystyrir y byddai'r adeilad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau trigolion adeiladau cyfochrog (rhif 9,11,13 Ffordd Craig y Don yn benodol) ag ar fwynderau gweledol a chymeriad cyffredinol yr ardal. Er nad yw cyflwr ag ymddangosiad presennol y safle yn dderbyniol, ni ystyrir fod y bwriad yn addas i gyfiawnhau caniatau'r datblygiad yn y ffurf y cyflwynwyd.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae’r bwriad yn groes i ofynion polisiau B22, B23 a C3 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) sydd yn ymwneud a dylunio, mwynderau a lleoliad ag yn groes i ofynion polisiau a chanllawiau cenedlaethol, yn benodol paragraffau 9.3.3 a 9.3.4 o Bolisi Cynllunio Cymru (2012) sydd yn cyfeirio at ddwysedd datblygiadau, mewnlenwi, cymeriad a mwynderau ardal.

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Rhif y Cais / Application Number : C13/0805/11/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

Ordnance Survey

OS Sitemap®

5

CYNGOR GWYNEDD
- 2 AWST 2013
ADRAN CYNLLUNIO A THRAFNIDIAETH

Produced 02.07.2009 from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. © Crown Copyright 2009.

Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey.

Ordnance Survey, the OS Symbol and OS Sitemap are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.

The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way.

The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

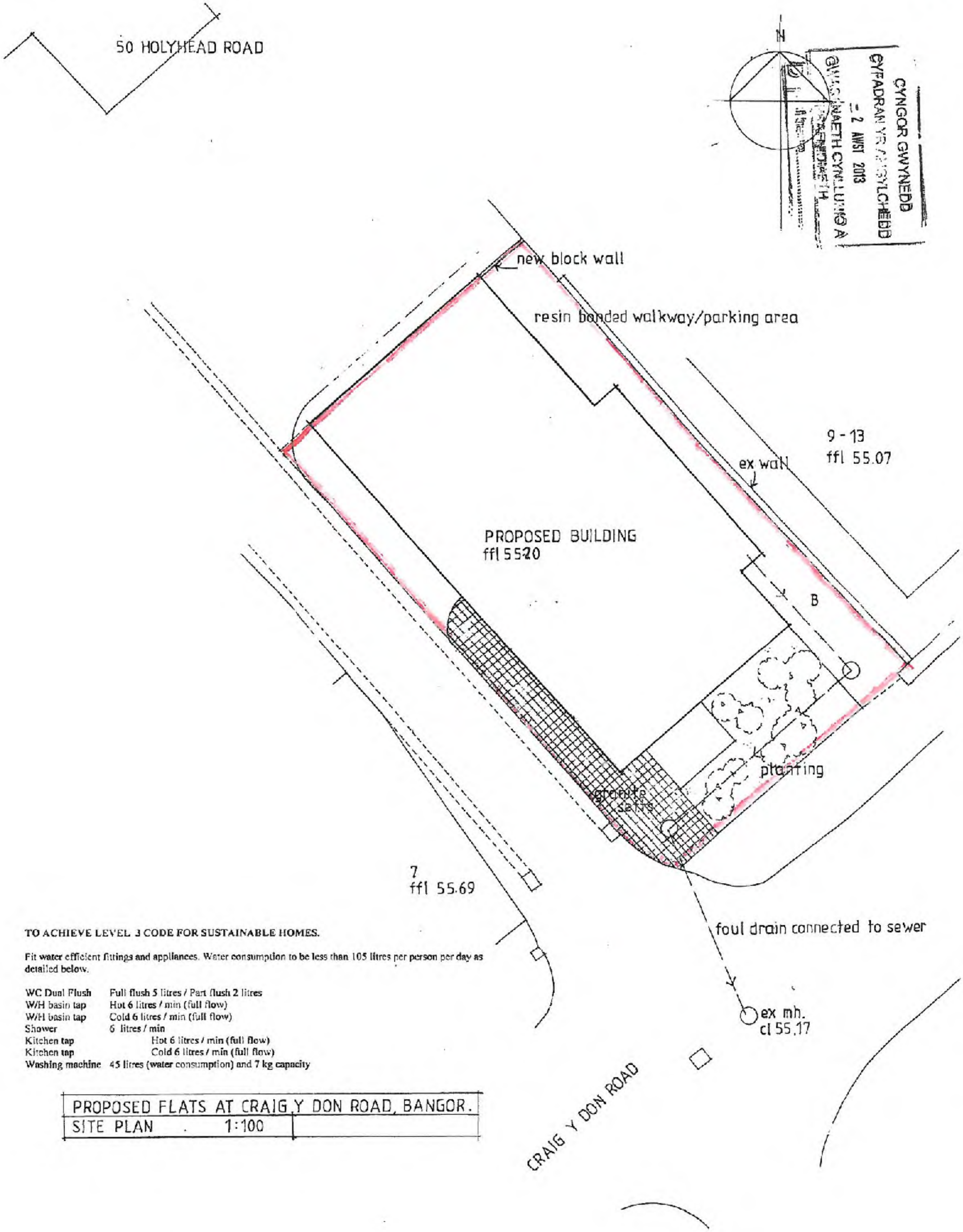
Metres
0 20 40

Scale 1:1250

Supplied by: **Zipprint Ltd**
Serial number: 00067500
Centre coordinates: 257643.63 372264.63

Further information can be found on the OS Sitemap Information leaflet or the Ordnance Survey web site: www.ordnancesurvey.co.uk

5



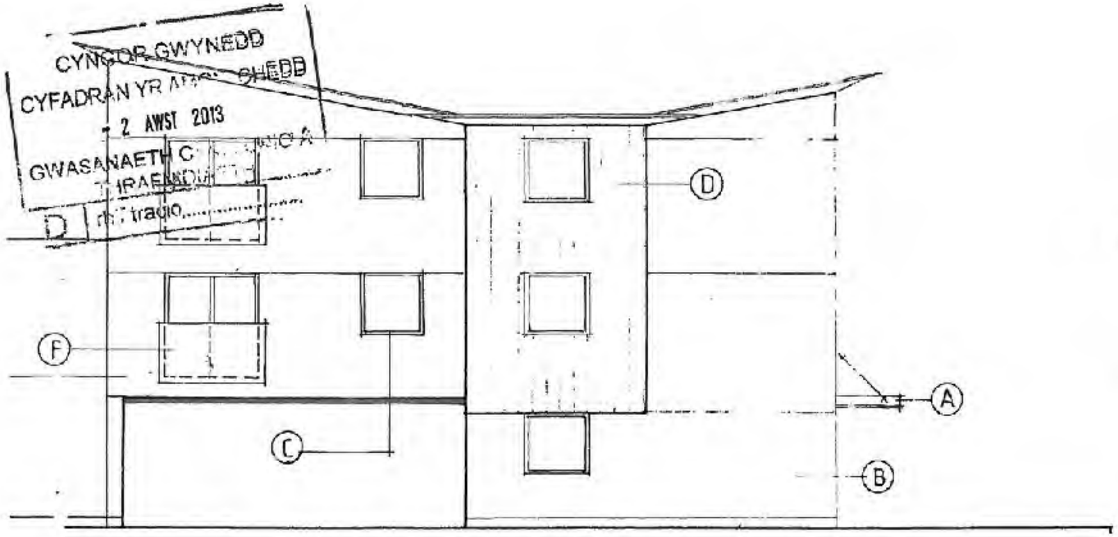
TO ACHIEVE LEVEL 3 CODE FOR SUSTAINABLE HOMES.

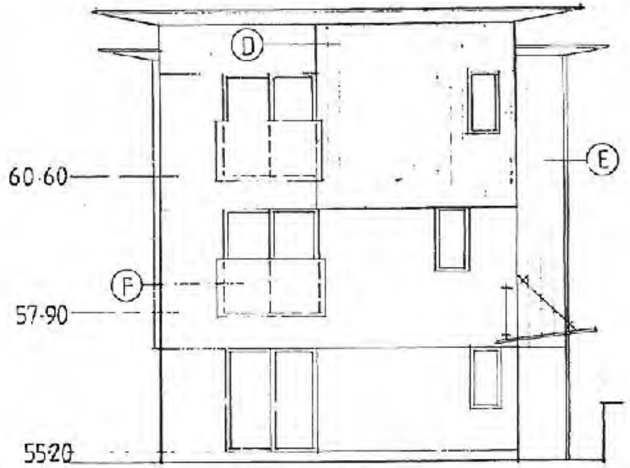
Fit water efficient fittings and appliances. Water consumption to be less than 105 litres per person per day as detailed below.

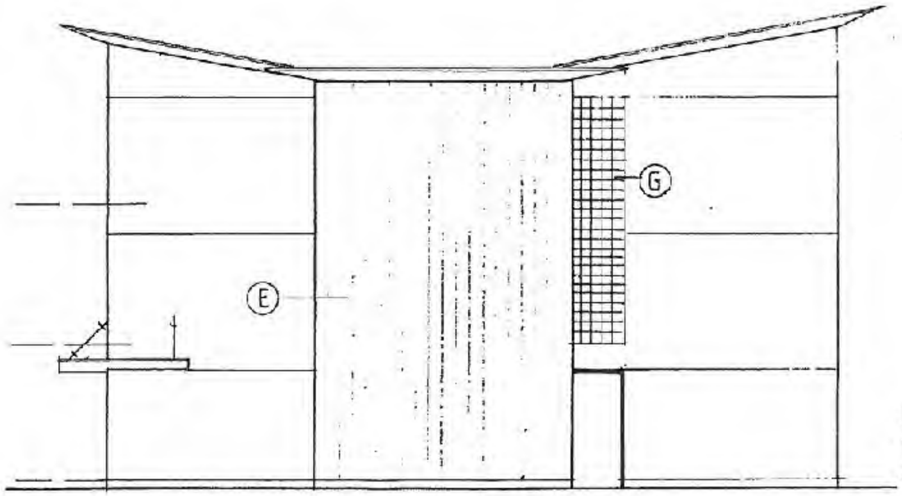
WC Dual Flush	Full flush 5 litres / Part flush 2 litres
W/H basin tap	Hot 6 litres / min (full flow)
W/H basin tap	Cold 6 litres / min (full flow)
Shower	6 litres / min
Kitchen tap	Hot 6 litres / min (full flow)
Kitchen tap	Cold 6 litres / min (full flow)
Washing machine	45 litres (water consumption) and 7 kg capacity

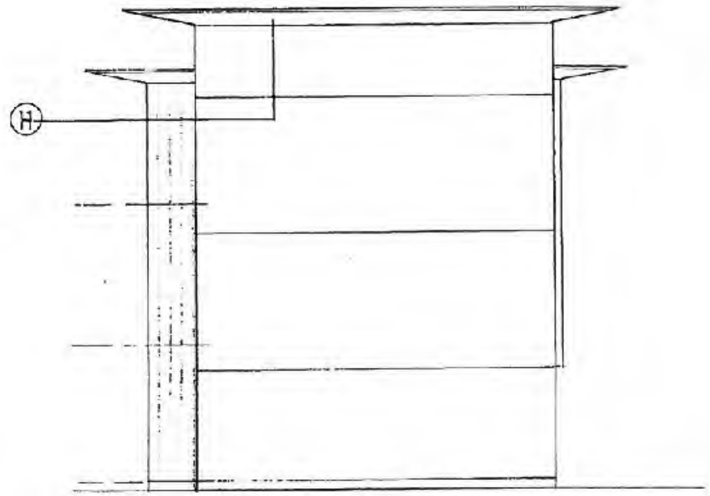
PROPOSED FLATS AT CRAIG Y DON ROAD, BANGOR.	
SITE PLAN 1:100	

CYNGOR GWYNEDD
CYFADRAN YR AMGYLCHEDD
- 2 AWST 2013
GWASANAETH C... A
...RAETHU
D rhif tracio.........









PROPOSED FLATS AT CRAIG Y DON ROAD, BANGOR
ELEVATIONS 1:100

KEY

A. Canopy

B. Smooth white render

C. uPVC windows / doors

D. Larch cladding

E. Larch cladding on frame

F. Glazed juliet balcony

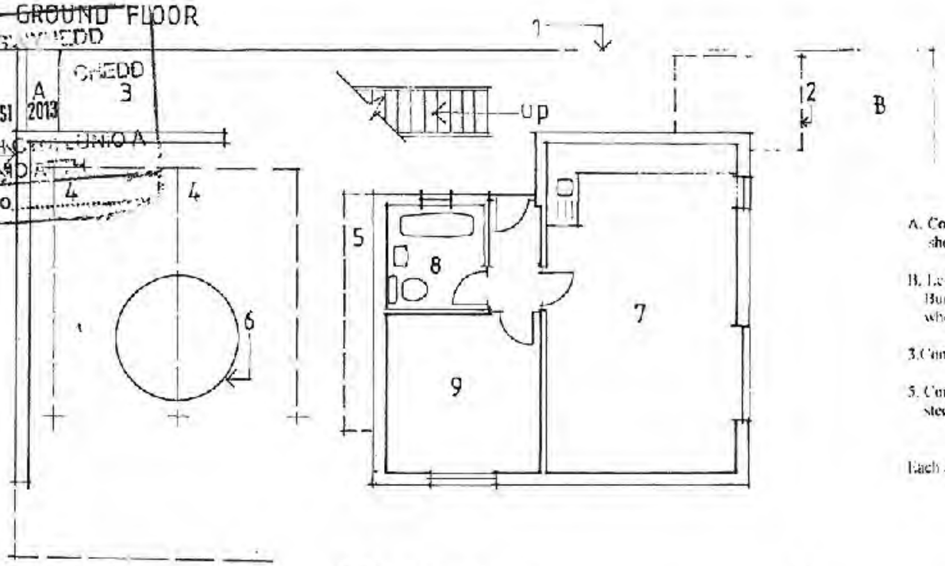
G. Glass blocks

H. Aluminium eaves system

5

CYNGOR GWYNEDD
CYFADD 1
- 2 AWST 2013
A
GWEDD 3
GWASANAETH CYNLLUNIO A THRAFNIDIAETH
D rhif tracio

GROUND FLOOR



KEY

1. **Boundary**
2. **Canopy**
3. **Bin storage**
4. **Car parking**
5. **Bicycle parking**
6. **Position of rainwater tank**
7. **Lounge / Kitchen**
8. **Bathroom**
9. **Bedroom**
10. **Common landing**

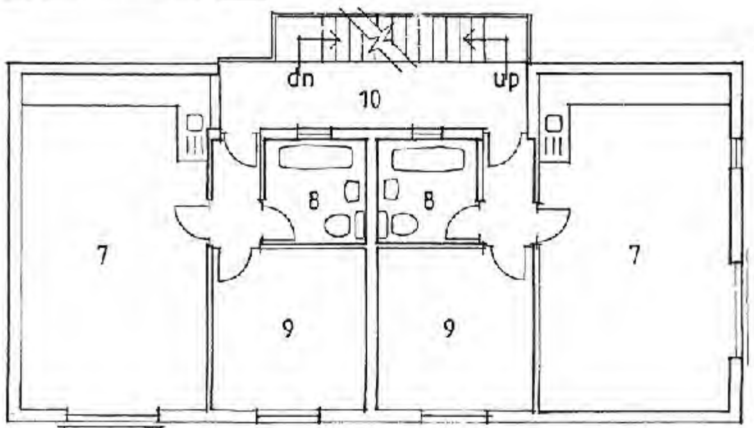
A. Covered store for re cycling containers 2 & 3 (bottles / tins & paper) shelf provided to avoid stacking containers.

B. Level pathway from principal access door (complies with Part M of Building Regulations) to rear yard, bin storage & sheds. Accessible to wheelchair users.

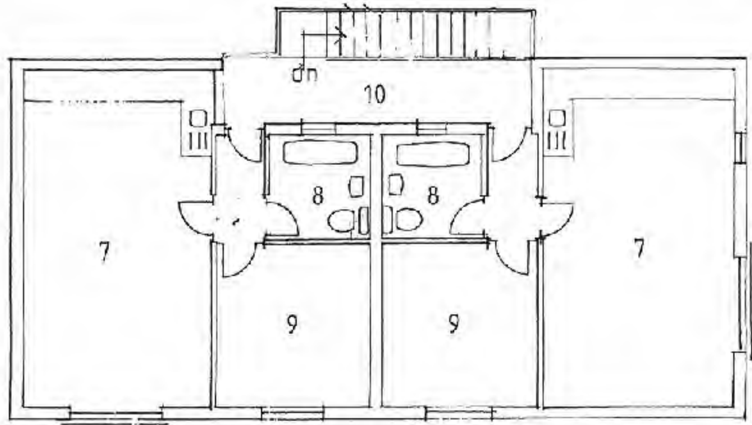
3. Communal bin area.

5. Communal secure cycle storage. 1 cycle / flat in proprietory steel racking system.

Each apartment to be provided with over bath extendable drying lines 4m+



FIRST FLOOR



SECOND FLOOR

PROPOSED FLATS AT CRAIG Y DON ROAD, BANGOR.	
FLOOR PLANS	1:100

Environmental impact.

MAT 1 At least 3 of the 5 key elements of the building envelope to achive BRE Green Guide rating of A+ to D.
MAT 2&3 Responsible sourcing of material required. Refer to CSH technical guide.
SUR 1&2 Management of surface water run off. Provide flood risk assessment.
WAS 1 Storage for recycalable and non recyclable waste internally and externally in accordance with WAS1 CSH
HEA2 Pre completion sound testing to be carried out.

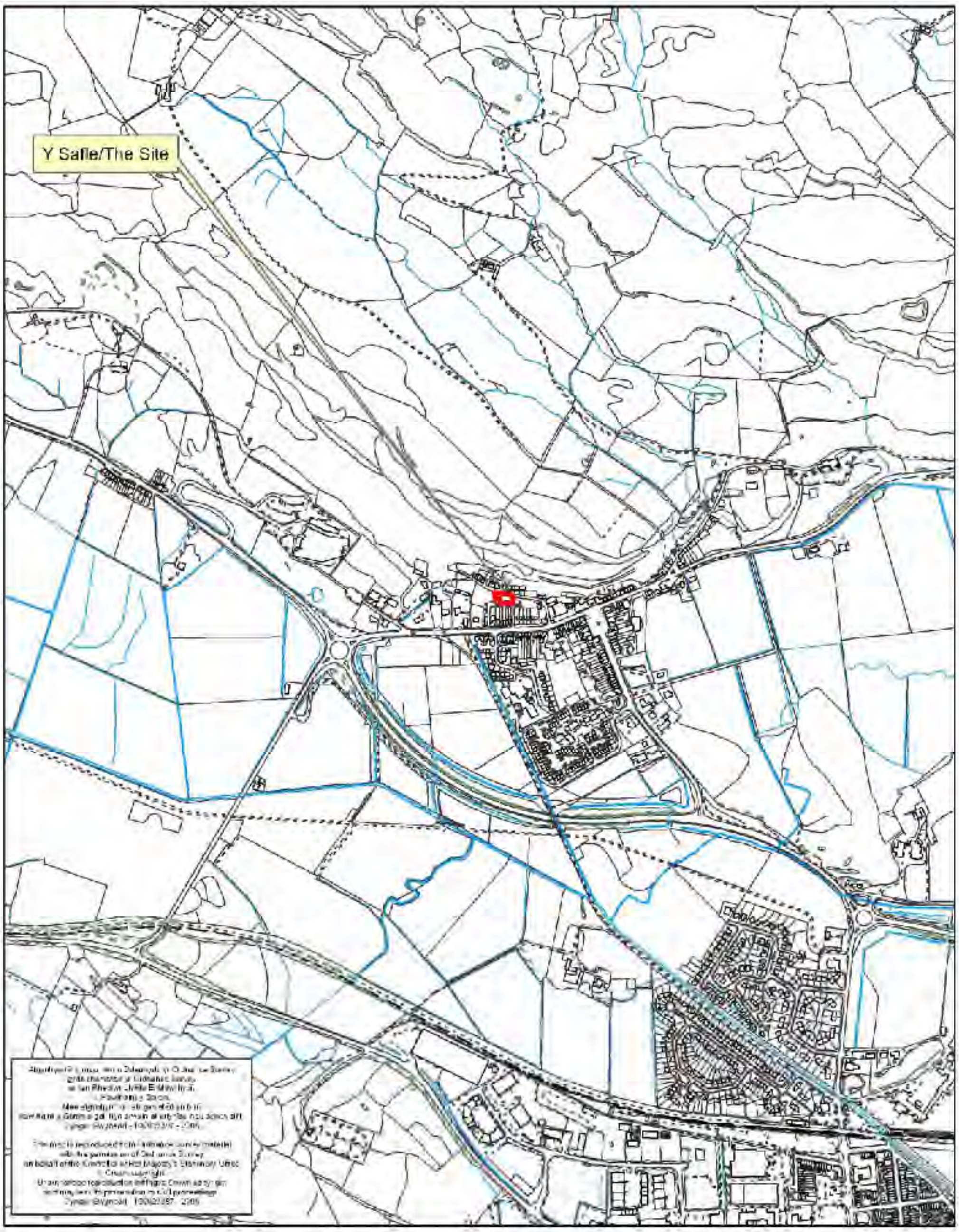
Lounge to incorporate home office space. Install 2 dedicated double power points, 1 telephone point.
Daylight factor 1.5 minimum.
Ventilation: Room area 23.40m2
Vent area: 1.89 m2 > 1/20th floor area, therfore OK.

5

Rhif: **6**

Rhif y Cais / Application Number : C13/0849/44/MG

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



Cais Rhif: C13/0849/44/MG
Dyddiad Cofrestru: 22/08/2013
Math y Cais: Materion a gadwyd yn ôl
Cymuned: Porthmadog
Ward: Porthmadog-Tremadog

Bwriad: MATERION A GADWYD YN OL AR GYFER CODI TY NEWYDD
Lleoliad: TIR TU CEFN HEOL DULYN, TREMADOG, GWYNEDD, LL49 9RH

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn ymwneud â chaniatáu materion a gadwyd yn ôl yn dilyn y caniatâd cynllunio amlinellol a gymeradwywyd dan gais rhif C10D/0259/44/AM. Mae gosodiad y tŷ eisoes wedi ei ganiatáu trwy'r caniatâd amlinellol, felly mae ymddangosiad, maint, mynediad a tirweddu yn ffurfio rhan o'r cais gerbron.

1.2 Yn bresennol mae'r safle yn cynnwys rhes o 8 o fodurdai. Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Tremadog ar fapiau cynigion y cynllun unedol. I'r de o'r safle mae rhesdai. Gwasanaethir y safle gan ffordd fechan oddi ar yr A487. Mae rhan gogleddol y safle yn dir uwch sydd ar lethr a gyda choed a llwyni yn tyfu arno. Ymhellach draw tua'r gogledd mae rhes o dai annedd sydd yn adeiladau rhestredig gradd II a sydd a ffin ardal gadwraeth Tremadog yn rhedeg i'r blaen ohonynt.

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 leol.

POLISI B4 - DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH
Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad.

POLISI 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 CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI
Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

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

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:

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 5 (Tachwedd 2012)
- Rhan 4.10 – Hybu cynaliadwyedd trwy ddylunio da
- Rhan 4.11 – Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy
- Para. 6.5.9 - Effaith ar adeiladau rhestredig
- Para. 6.5.16 - 6.5.18 & 6.5.20 - Effaith ar adeiladau rhestredig
- Para. 8.7.1 – Rheoli datblygu a thrafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C10D/0259/44/AM – Codi tŷ annedd deulawr. Caniatau 03/11/2010

C09D/0479/44/AM – Adeiladu 2 dy annedd gyda porth car integrol. Gwrthod 26/04/10

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu ar sail cysondeb efo ceisiadau eraill cyffelyb sydd wedi eu gwrthod. Mae'r cais amlinellol yn glir na ddylid caniatáu ffenestri fydd yn wynebu y rhes o dai gerllaw. Ni deimlwyd fod y cais hwn yn dderbyniol.
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a cadarnhaf nad oes gennyf gwrthwynebiad i'r bwriad. Ddangosir llecynnau parcio a man troi o fewn y cwrtil a cadarnhaf fod y darpariaeth a ddangosir yn dderbyniol.
Dŵr Cymru:	Amodau safonol.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim sylwadau pellach na’r hyn a nodwyd yn y cais amlinellol – gwneud y gwaith coed tu allan i’r cyfnod nythu adar.
Uned Coed:	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw’r cyfnod hysbysebu i ben ar 26/09/13. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad derbyniwyd 2 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Cynnydd mewn traffig ar y trac mynedfa. • Materion dwr wyneb. • Sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu. • Lleoliad isadeiledd. • Sefydlogrwydd Lôn Y Graig (Sunnyside). • Dwr Wyneb yn broblem yn gerddi Heol Dulyn yn barod. • Effaith ar fywyd gwyllt. • Dim ymgynghoriad cyhoeddus. • Sut a lle mae binnau gwastraff yn cael ei gasglu. • Datganiad Dylunio a Mynediad ar y cais amlinellol yn datgan dim ffenestri wynebu tuag at Dai Heol Dulyn ond mae’r cais yma yn dangos ffenestri. • Colli preifatrwydd a goredrych. • Materion parcio. Yn ogystal â’r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys: • Materion mynediad yn ystod y cyfnod adeiladu.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Y prif ystyriaethau yn achos y cais yma yw addasrwydd y cynllun arfaethedig a'i fanylion ar y safle hwn o ystyried fod cais amlinellol wedi ei ganiatáu a bod yr egwyddor o adeiladu tŷ ar y safle wedi ei gefnogi.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl.

5.2 Mae gan y tai presennol yn Heol Dulyn ffenestri a gerddi cefn sydd yn edrych allan i gyfeiriad safle'r tŷ arfaethedig. Er datganodd yr ymgeisydd yn ystod y cais amlinellol na fyddai yn gosod ffenestri yn yr edrychiad deheuol nid oes unrhyw amod ar y caniatâd amlinellol yn rhwystro hyn. Ystyrir y gellid lleoli ffenestri yn yr edrychiad yma heb amharu'n sylweddol ar breifatrwydd y tai yn Heol Dulyn.

5.3 Ni ystyrir bydd y ffenestri llawr daear yn achosi gôr edrych na cholli preifatrwydd afresymol oherwydd y pellter rhwng ffenestri. Mae yna sawl sied / garej a ffens yn gefn gerddi tai Heol Dulyn sydd hefyd yn cyfrannu tuag at breifatrwydd trigolion. Ar y llawr cyntaf mae un ffenestR yn wynebu tuag at Dai Heol Dulyn. Mae'r ffenest yn rhoi golau i pen grisiau gan hefyd roi balans a chymeriad i ddyluniad y tŷ. Er nad yw pen y grisiau yn ystafell trigiadwy ystyrir fod dal yn rhesymol i sicrhau na fydd y ffenest yma yn achosi goredrych a colli preifatrwydd trwy gosod amod i osod ffenestr afloyw. Mae hefyd ffenestri 'velux' ar yr edrychiad yma ond maent tua 2m uwch ben lefel y llawr, felly ni fydd yn bosib edrych allan o'r ffenestri. Hefyd gellir rheoli a sicrhau preifatrwydd trigolion Heol Dulyn hyn drwy amod i beidio gosod mwy o ffenestri heb ganiatâd cynllunio. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi colli prifatrwydd na goredrych afresymol o'r edrychiad deheuol nac o'r edrychiadau eraill. Ystyrir felly fod y cais yn unol â Pholisi B22 a B23.

Mwynderau gweledol

5.4 Ystyrir fod lleoliad y tŷ arfaethedig ar y plot yn addas; mae maint y tŷ hefyd yn dderbyniol gan ystyried maint y plot. Mae dyluniad yr adeilad yn adlewyrchu elfennau o'r tai yn yr ardal gan ategu uchder, graddfa, elfennau o'r dyluniad a hefyd y deunyddiau. Ystyrir fod y dyluniad, graddfa, uchder a mass yn addas i'r safle ac na fyddai'n creu nodwedd annerbyniol nac estron yn y drefwedd. Yn yr un modd byddai'r defnydd o ddeunyddiau priodol fel y nodir yn addas i'r safle gan ategu cymeriad y tai o gwmpas. Ystyrir felly y byddai'r bwriad yn dderbyniol ac yn unol gyda Pholisiau B22 a B25.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.5 Mae Polisïau CH33 a CH36 yn ymwneud gyda Diogelwch ar ffyrdd a strydoedd a chyfleusterau parcio ceir preifat. Mae'r uned trafnidiaeth wedi ymateb i'r ymgynghoriad ac nid oedd unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r ffordd i'r safle yn cael ei hystyried yn addas i'r graddfa hwn o ddatblygiad. Mae'r cynllun a gyflwynwyd yn dangos y gellir darparu man troi a llecynnau parcio ar gyfer dau gar oddi mewn i'r safle sydd yn bodloni gofynion polisi CH36 ac amod rhif 8 sydd ar y caniatâd amlinellol. Oherwydd maint, natur a'r defnydd arfaethedig ni ragwelir y byddai'r datblygiad yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol ar y lon yma i lefel annerbyniol a fyddai'n arwain at wrthod y cais yma. Mae pryderon y gwrthwynebwyr wedi eu cydnabod ac wedi derbyn ystyriaeth lawn ond ystyrir fod y bwriad yn unol â Pholisi CH33 a CH36 CDUG.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.6 Sylweddolir y pryderon y byddai cynydd mewn traffig trwm yn defnyddio'r safle yn ystod y cyfnod adeiladu ond mae hyn yn wir am unrhyw safle ble mae gwaith adeiladu yn mynd ymlaen, ac am gyfnod dros dro yn unig y bydd hyn.

5.7 Hefyd sylweddolir y pryderon sy’n ymwneud a materion draenio tir. Mae addasrwydd y safle eisoes wedi ei ganiatau trwy’r caniatâd amlinellol ac nid oedd unrhyw wrthwynebiad i’r bwriad gan Dwr Cymru. Felly nid oes cyfiawnhad gwrthod y cais am y rheswm yma yn unig.

6. Casgliadau:

6.1 Mae’r gwrthwynebiadau gan drigolion lleol wedi derbyn ystyriaeth lawn fel y nodwyd uchod. Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i’r polisïau na’r canllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy’n datgan i’r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

Caniatáu - amodau

1. Deunyddiau a gorffeniadau.
2. Tynnu hawliau a ganiateir.
3. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.

Rhif y Cais / Application Number : C13/0849/44/MG

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

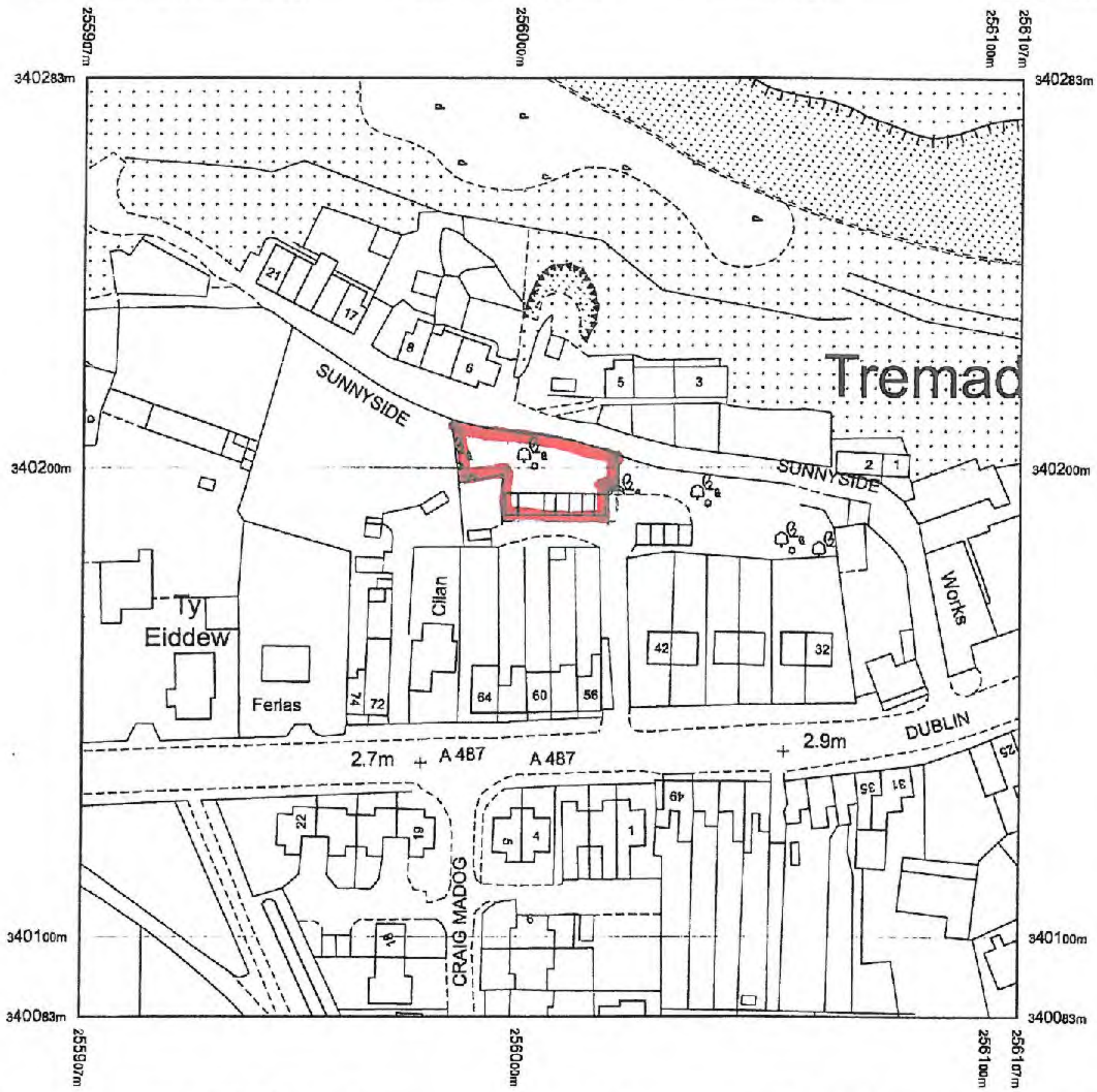
Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

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

6

Ordnance Survey®

OS Sitemap®



Produced 11.11.2009 from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. © Crown Copyright 2009.

Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey.

Ordnance Survey, the OS Symbol and OS Sitemap are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.

The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way.

The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

Part or all of this OS Sitemap is enlarged from mapping produced at one or more of the following scales: 1:1250, 1:2500, 1:10000.

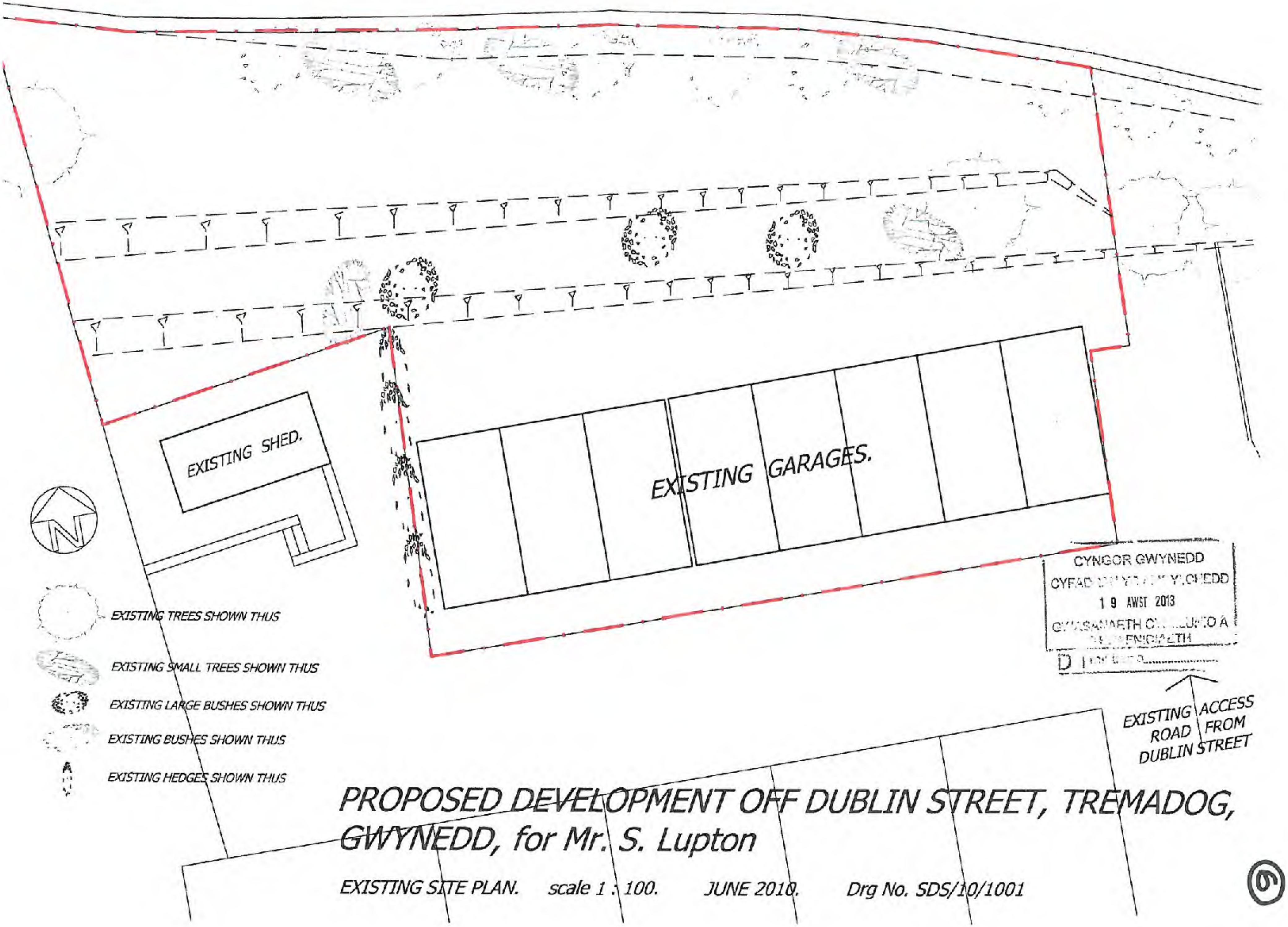
Metres
0 20 40

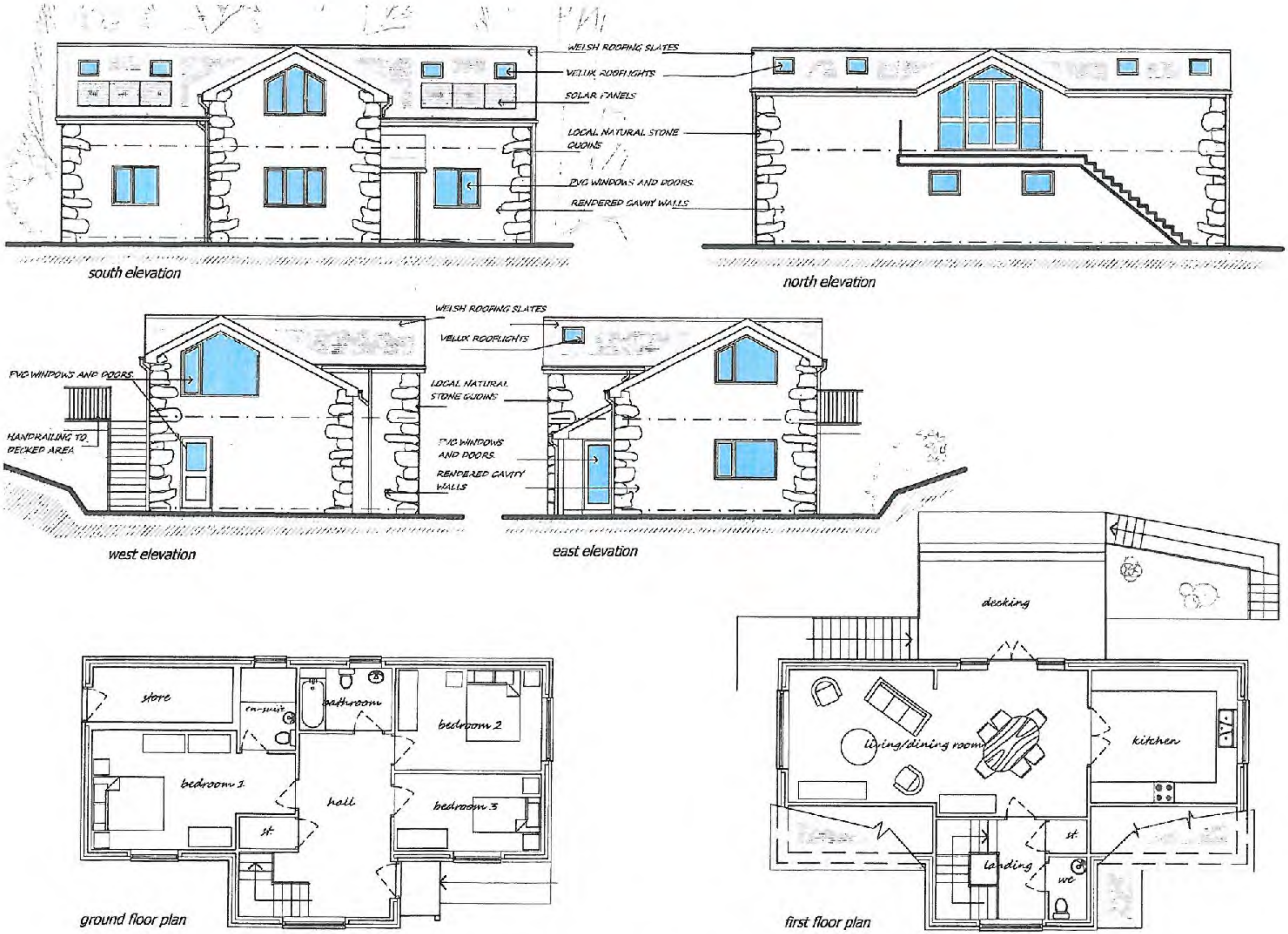
Scale 1:1250

Supplied by: **Zipprint Ltd**
Serial number: 07533100
Centre coordinates: 256007 340183

Further information can be found on the OS Sitemap Information leaflet or the Ordnance Survey web site: www.ordnancesurvey.co.uk

CYNGOR
CY
1 9 AWST 2013

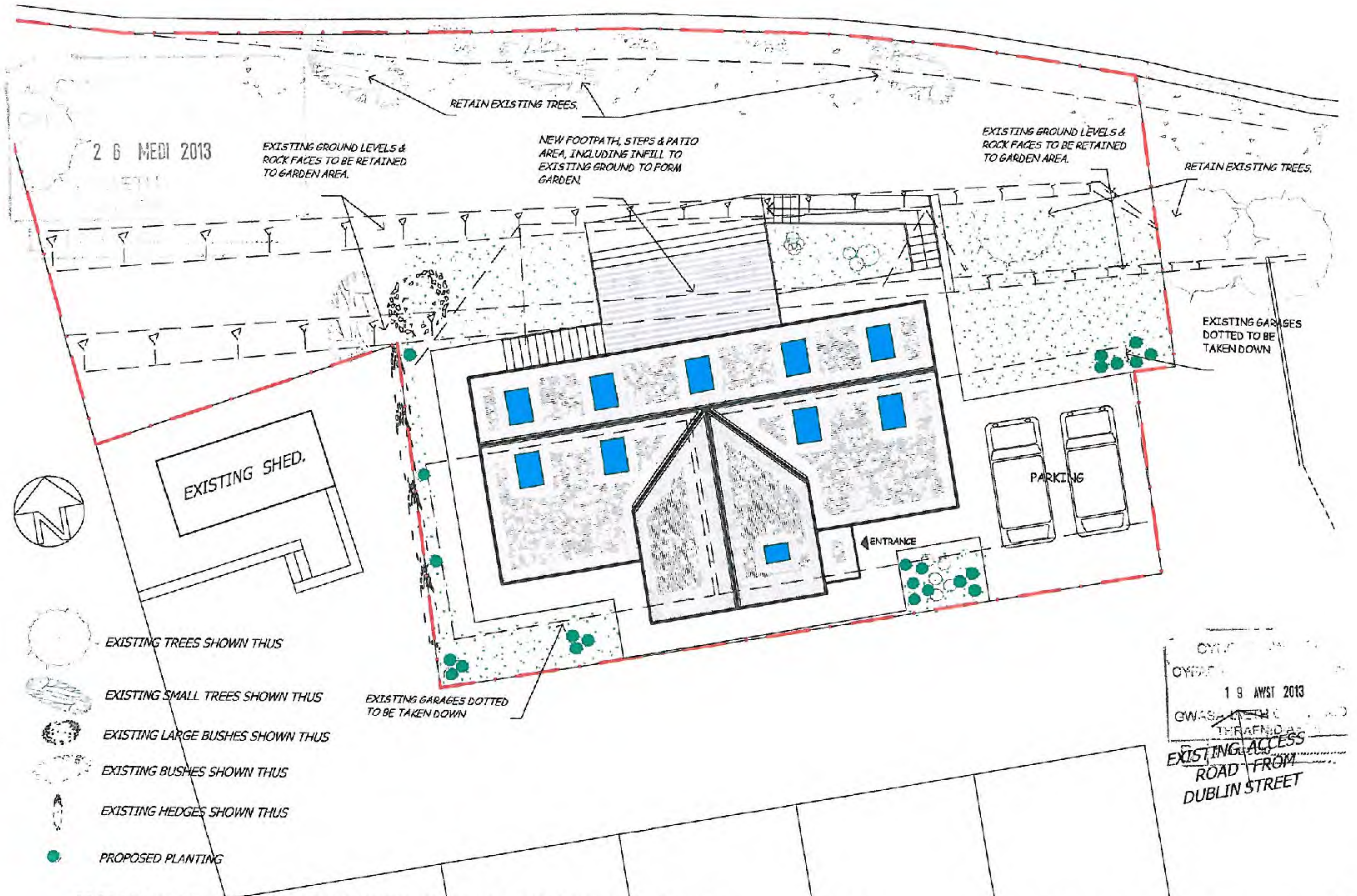

EXISTING SHED.
EXISTING GARAGES.
EXISTING TREES SHOWN THUS
EXISTING SMALL TREES SHOWN THUS
EXISTING LARGE BUSHES SHOWN THUS
EXISTING BUSHES SHOWN THUS
EXISTING HEDGES SHOWN THUS
CYNGOR GWYNEDD
1 9 AWST 2013
EXISTING ACCESS ROAD FROM DUBLIN STREET
PROPOSED DEVELOPMENT OFF DUBLIN STREET, TREMADOG, GWYNEDD, for Mr. S. Lupton
EXISTING SITE PLAN. scale 1 : 100. JUNE 2010. Drg No. SDS/10/1001



PROPOSED DWELLING OFF DUBLIN STREET, TREMADOG, GWYNEDD for Mr. S. Lupton

FLOOR PLANS AND ELEVATIONS. scale 1 : 100. AUG. 2013. Drg No. SDS/13/201 rev B.

6



PROPOSED DWELLING OFF DUBLIN STREET, TREMADOG, GWYNEDD for Mr. S. Lupton SITE PLAN. scale 1 : 100. AUG. 2013. Drg No. SDS/13/202