<u>PWYLLGOR CYNLLUNIO</u>
<u>PLANNING COMMITTEE</u>

DYDDIAD:
***DATE*:**

25/11/2013

YSTAFELL GYFARFOD FRONDEG MEETING ROOM

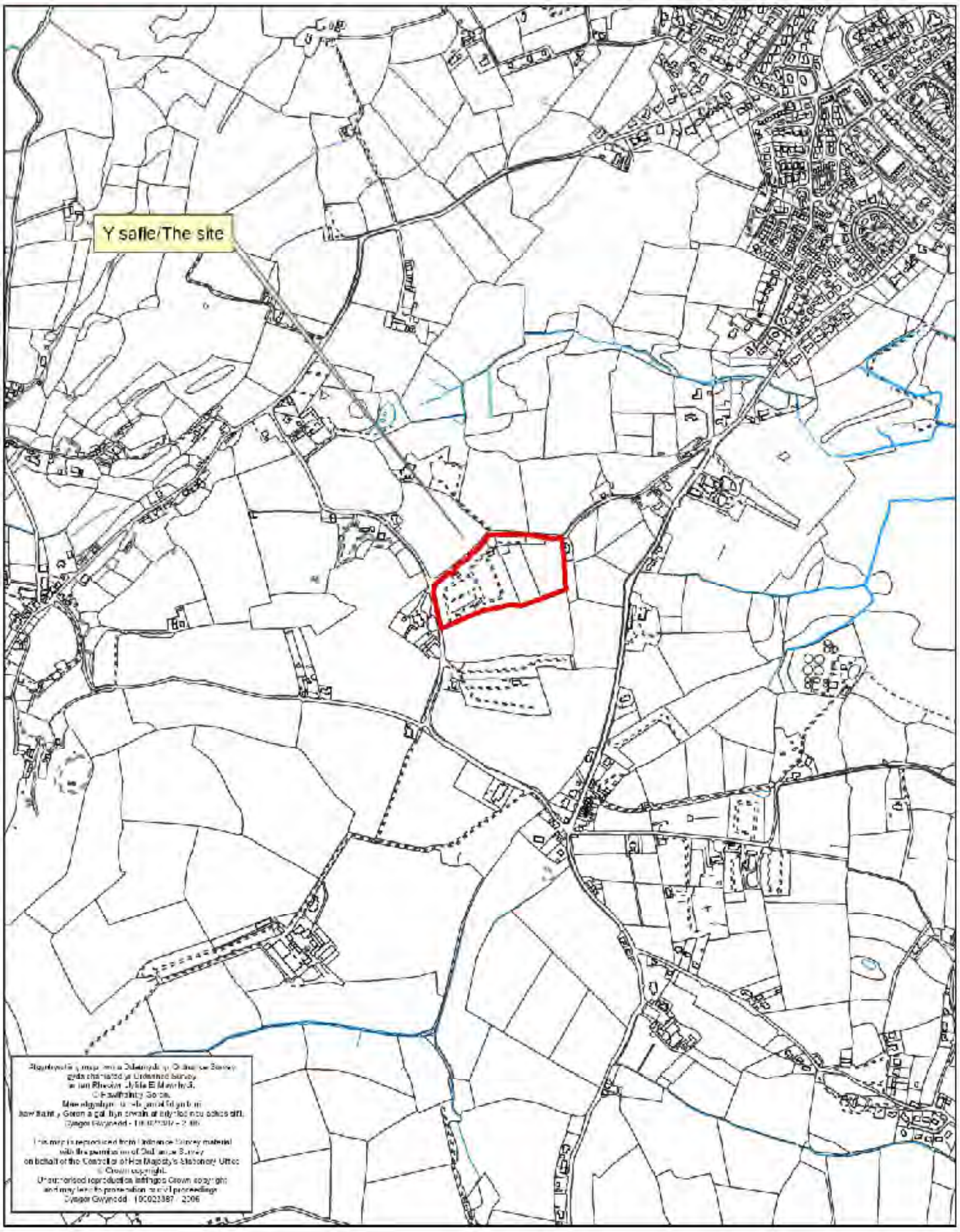
EITEM *ITEM*	**CAIS RHIF** *APPLICATION NUMBER*	**CYMUNED** *COMMUNITY*	**LLEOLIAD** *LOCATION*
1	C12/1577/39/LL	Llanengan	Green Pastures Caravan Park, Abersoch
2	C13/0599/41/AM	Llanystumdwy	Safle cyn Afon Wen Laundry former site, Afonwen, Pwllheli
3	C13/0736/39/LL	Llanengan	Harbour Hotel, Abersoch
4	C13/0810/14/LL	Caernarfon	Ysbyty Bryn Seiont Hospital, Pant Road, Caernarfon
5	C13/0849/44/MG	Porthmadog	Tir tu cefn/Land rear of Heol Dulyn/Dublin Street, Tremadog
6	C13/0880/33/LL	Buan	Glandwr, Rhydyclafdy, Pwllheli
7	C13/0901/41/LL	Llanystumdwy	Hufenfa De Arfon Cyf / South Caernarfon Creameries Ltd, Chwilog

Rhif: **1**

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Rhif y Cais / Application Number : C12/1577/39/LL

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



Cais Rhif: C12/1577/39/LL
Dyddiad Cofrestru: 05/12/2012
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanengan
Ward: Llanengan

Bwriad: YMESTYN SAFLE AC AIL LEOLI 7 CARAFAN GWYLIAU SEFYDLOG A GOSOD 6 CARAFAN GWYLIAU SEFYDLOG YCHWANEGOL YNGHYD A GWELLIANNAU AMGYLCHEDDOL A TIRLUNIO YCHWANEGOL
Lleoliad: GREEN PASTURES CARAVAN PARK, ABERSOCH, PWLLHELI, LL537LD

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r bwriad yn ymwneud ag ymestyn y maes carafanau sefydlog presennol er mwyn ail-leoli 7 o'r carafanau gwyliau sefydlog presennol a gosod 6 carafán gwyliau sefydlog ychwanegol. Byddai'r gwelliannau a fwriedir eu gwneud yn cynnwys tirlunio ychwanegol ar ffiniau'r safle carafanau a hefyd oddi mewn i'r safle gan gynnwys oddi amgylch y safle storio cychod. Byddai tirlunio ychwanegol yn cael ei wneud ar hyd ffin ddwyreiniol bresennol y safle carafanau a hefyd ffin ddwyreiniol ymestyngedig y safle carafanau. Hefyd trwy ail-leoli carafanau bydd safleoedd parcio ychwanegol yn cael eu creu oddi fewn y safle carafanau. Yn bresennol mae caniatâd cynllunio ar gyfer 62 carafán sefydlog ar y safle.

1.2 Lleolir y safle yng nghefn gwlad ac oddi fewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd di-ddosbarth.

1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud â dros 5 carafán.

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 B8 - AHNE - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI 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 D17 - UWCHRADDIO SAFLEOEDD UNEDAU SAFLEOEDD CARAFANAU GWYLIAU SEFYDLOG A SIALES GWYLIAU PRESENNOL - Caniatáu cynigion i uwchraddio safleoedd carafanau gwyliau sefydlog a siales

gwyliau presennol trwy estyniadau bach, adleoli, cynnydd bach yn nifer, cyfnewid llecynnau teithiol am unedau carafanau gwyliau sefydlog os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda gwella amrediad ac ansawdd llety a chyfleusterau, gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad a gwedd y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch a chynnydd yn y nifer yn gydnaws â graddfa unrhyw welliannau i'r safle.

Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Twristiaeth (2011)

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 5, Tachwedd 2012.

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 3/4/92C - Cynyddu nifer carafanau i 60 - Caniatáu 10 Mai 1965.

3.2 3/4/92D - Cysylltu 8 carafán i garthffos - Caniatáu 21 Mawrth 1966.

3.3 3/4/92E – Cais amlinellol i ymestyn y safle – Gwrthod 30 Mai 1967.

3.4 34/63/92F - Lleoli 57 carafán, gosodiad ardal chwarae plant ac adeiladu gwaith trin carthion newydd - Gwrthod 5 Tachwedd 1969.

3.5 34/53/92G - Estyniad i floc toiledau a draeniau - Caniatáu 11 Tachwedd 1970.

3.6 C99D/0352/39/LL - Dymchwel derbynfa bresennol ac adeiladu derbynfa newydd - Caniatáu 4 Tachwedd 1999.

3.7 C06D/0469/39/LL - Diwygio amod 3 ar ganiatâd 3/4/92C er ehangu tymor gwyliau o 1 Mawrth mewn unrhyw flwyddyn hyd 10 Ionawr yn y flwyddyn ddilynol - Caniatáu 19 Hydref 2006.

3.8 C12/1324/39/LL - Diwygio amod 2 ar ganiatâd C06D/0469/39/LL er caniatáu tymor gwyliau 12 mis - Caniatáu 9 Tachwedd 2012.

3.9 C12/1579/39/TC - Tystysgrif cyfreithloni ar gyfer tir mwynderol yn cynnwys offer chwarae plant a chae chwaraeon wedi ei gynnal ynghyd ac ardal storio cychod ar gyfer defnydd ymwelwyr sy'n aros yn y maes carafanau - Caniatáu 25 Ionawr 2013.

3.10 C13/0792/39/TC – Tystysgrif cyfreithloni ar gyfer lleoli 2 garafan sefydlog ar gyfer defnydd gwyliau – Dyfarniad yn y broses o gael ei ryddhau i ganiatau'r cais.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthod oherwydd gorddatblygiad a bod digon o garafanau ar y safle cyfyng eisoes.
Uned Drafnidiaeth:	Dim argymhelliad gan na thybir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.
Swyddog Carafannau:	Cymeradwyo. Nodwyd yn ystod ymweliad fod y safle o safon uchel ond nad oedd cydymffurfiad gyda rhai agweddau o amodau trwydded. Byddai caniatáu'r cais hwn yn galluogi

i'r ymgeisydd gydymffurfio gyda rhai o'r agweddau trwydded oedd angen sylw.

Gwasanaeth Tân ac Achub: Dim sylwadau.

Uned AHNE: Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 3 Ionawr 2013 a derbyniwyd 1 llythyr yn gwrthwynebu'r bwriad ar y seiliau canlynol :

- Effeithio preifatrwydd
- Sŵn ychwanegol
- Cynnydd traffig sylweddol ar Lon Pentre Bach sydd yn ffordd gul.

Derbyniwyd un gohebiaeth yn nodi nad oeddynt eisiau i lythyr a gafodd ei gyflwyno i gefnogi cais blaenorol am Dystysgrif Cyfreithloni ar gyfer tir mwynderol yn cynnwys offer chwarae plant a chae chwaraeon ac ardal storio cychod gael ei ddefnyddio i gefnogi'r cais yma.

Derbyniwyd hefyd 1 llythyr yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i'r ail-leoli ac ymestyn arfaethedig a fyddai'n gwella amgylchedd y safle ac yn cadw o fewn y trothwy 10% a ganiateir ym mholisi D17 CDUG ond hefyd yn nodi fod angen edrych i wella'r tirlunio a defnydd o liwiau amgylcheddol ar unrhyw unedau newydd neu gyfnewidiol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Fel y nodwyd uchod, mae nifer o bolisïau o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n berthnasol wrth bennu'r cais. Y prif bolisi i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad yw polisi D17. Mae'r polisi yn caniatáu cynigion i uwchraddio safleoedd sefydlog presennol, estyniadau bach i arwynebedd tir, adleoli unedau neu gynnydd bychan yn y niferoedd os gellir cydymffurfio â'r 3 maen prawf perthnasol.

5.2 Pwynt 1 y meini prawf: bod y datblygiad yn rhan o gynllun i wella amrediad ac ansawdd llety a chyfleusterau ar gyfer ymwelwyr ar y safle. Mae'r bwriad yn un ar gyfer ail-leoli 7 carafán sefydlog o'r safle presennol i dir cyfagos ynghyd a gosod 6 carafán gwyliau sefydlog ychwanegol. Mae'r bwriad felly yn golygu ymestyn y safle carafannau presennol a chynnydd mewn niferoedd. Byddai'r safle yn cael ei ymestyn i dir sy'n bresennol yn cael ei ddefnyddio fel cae chwarae ac a dderbyniodd ganiatâd tystysgrif defnydd cyfreithlon ar gyfer y defnydd yn Ionawr 2013. Fel rhan o'r bwriad bwriedir ail-leoli'r cae chwarae ymhellach draw i'r dwyrain. Nid yw Polisi D17 yn cyfeirio at faint o safbwynt estyniadau i arwynebedd tir safleoedd carafannau. Ystyrir fod maint yr estyniad i'r safle yn rhesymol ac yn dderbyniol o ran gofynion Polisi D17. Mae'r caniatâd cynllunio presennol, yn cynnwys y 2 sydd yn destun y cais C13/0792/39/TC, am 62 carafán sefydlog a byddai cynyddu hyn o 6 carafán yn golygu cynnydd o 9.6% sydd yn disgyn o fewn y 10% sy'n cael ei nodi yn y canllawiau a geir i bolisi D17 o ran cynnydd mewn niferoedd. Hefyd, byddai caniatáu'r cais yn golygu y byddai rhannau o'r maes carafannau presennol yn cael ei agor allan gan alluogi ychwanegu tirlunio a safleoedd parcio ychwanegol oddi fewn y safle. Bwriedir hefyd dirlunio o amgylch y safle storio cychod a byddai hynny yn

gymorth i wella'r amgylchedd o fewn y maes carafannau. Deallir o sylwadau'r Swyddog Carafannau y byddai'r bwriad hefyd yn galluogi i rai o ofynion y drwydded carafannau gael eu gwireddu ble ar hyn o bryd nid ydynt yn cydymffurfio. Ystyrir fod y bwriad yn dangos ymgais i wella amrediad ac ansawdd, cyfleusterau a phrofiad i'r ymwelwyr sy'n unol a gofynion maen prawf 1.

5.3 Pwynt 2 y meini prawf: bod y datblygiad yn cynnig gwelliannau sylweddol a parhaol i ddyluniad, gosodiad a gwedd y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch. Bwriedir fel rhan o'r cais wneud gwaith tirlunio. Byddai'r gwaith tirlunio yma yn cynnwys tirlunio ychwanegol yn cael ei wneud ar hyd ffin ddwyreiniol bresennol y safle carafanau a hefyd ffin ddwyreiniol ymestyngedig y safle carafannau. Byddai'r tirlunio yma yn cynnwys cymysgedd o wrychoedd a choed. Byddai tirlunio ychwanegol hefyd yn cael ei wneud i'r ffin ddeheuol a'r ffin orllewinol. Bwriedir hefyd gynnwys elfennau o dirlunio oddi fewn y parc carafanau gan gynnwys tirlunio o amgylch y safle storio cychod. Hefyd fel rhan o'r gwelliannau bwriedir cael ychwaneg o lefydd parcio ceir ar gyfer ddefnyddwyr y safle. Ystyrir felly y byddai'r tirlunio a fwriedir yn gymorth i leihau effaith y maes carafannau ar y dirwedd sydd hefyd oddi fewn i'r AHNE. Ystyrir hefyd y byddai'r gwelliannau a fwriedir yn gwella gwedd y safle oddi fewn gan y byddai symud rhai o'r carafanau yn agor rhannau o'r safle allan a hefyd yn galluogi tirlunio mwy oddi fewn y safle. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd â gofynion maen prawf 2 polisi D17.

5.4 Pwynt 3 y meini prawf: bod unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau sefydlog yn fach ac yn gydnaws a graddfa unrhyw welliannau i'r safle. Mae'r caniatâd cynllunio presennol ar gyfer y safle am 62 carafán sefydlog a byddai cynyddu hyn o 6 carafán yn golygu cynnydd o 9.6% sydd yn disgyn o fewn y canllawiau a geir i bolisi D17 o ran cynnydd mewn niferoedd. Ystyrir fod y gwelliannau sydd wedi eu hamlinellu uchod yn gydnaws ar cynnydd o 6 carafán ychwanegol yr ymgeisir amdanynt yn y cais yma a bod y bwriad felly yn cyd-fynd gyda maen prawf 3 o Bolisi D17.

Mwynderau gweledol

5.5 Mae polisi B8 o CDUG yn asesu effaith datblygiadau ar yr AHNE. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal a byddai'r cynlluniau tirlunio a gynigir fel rhan o'r bwriad yn gymorth i leihau effaith y safle presennol ar y tirlun. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B8 CDUG.

5.6 Dengys y cynllun a'r manylion plannu a chynnal manylion o'r coed a gwrychoedd presennol ynghyd a dangos manylion o leoliad y tirlunio arfaethedig. Ystyrir bod y tirlunio yn addas i'r safle a chydnaws a chymeriad presennol yr ardal ac felly yn cwrdd â gofynion polisi B27 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Mae rhai tai annedd i'w cael yng nghyffiniau'r safle carafanau. Byddai'r bwriad yn golygu y byddai lleoliad y carafanau ar y safle yn mynd yn agosach tuag at un eiddo sydd wedi ei leoli tua'r dwyrain o'r safle. Hefyd yn sgil ail-leoli'r carafanau byddai'r lle chwarae hefyd yn symud draw yn agosach i'r eiddo hwnnw. Fodd bynnag byddai oddeutu 27 medr o gae yn parhau rhwng y safle carafanau a'r eiddo. Yn sgil y ffaith fod y safle carafanau wedi ei hen sefydlu ni ystyrir y byddai'r newidiadau a fwriedir yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos o'i gymharu gyda'r sefyllfa bresennol. Hefyd ni ystyrir y byddai cynnydd o 6 carafán yn cynyddu'n sylweddol ar y traffig a fyddai'n defnyddio'r lonydd cyfagos. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Mae polisïau CH33 CDUG yn ymwneud ag asesu cynigion yn nhermau eu heffaith ar ddiogelwch ffyrdd. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon am y bwriad o ran diogelwch ffyrdd. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi CH33 CDUG. Fel rhan o’r bwriad bwriedir cynyddu'r llefydd parcio sydd ar gael oddi fewn i’r safle ac ystyrir y byddai hyn hefyd yn cyfrannu at ddiogelwch ffyrdd yn yr ardal.

Hanes Cynllunio

5.9 Ar 9 Tachwedd 2012 caniatawyd cais C12/1324/39/LL er galluogi tymor gwyliau o 12 mis ar y parc carafannau. Ystyrir felly fel rhan o’r cais presennol y dylid sicrhau drwy amodau fod y carafannau ar gyfer gwyliau yn unig ond fod y parc carafannau yn gallu bod ar agor drwy’r flwyddyn.

6. Casgliadau:

6.1 Bwriad sydd yma i ymestyn ffin y safle carafannau presennol er ail-leoli 7 carafan o’r safle presennol a gosod 6 carafan ychwanegol. Cynigir cyfres o welliannau fel rhan o’r bwriad yn cynnwys tirlunio ar hyd ffiniau ac oddi fewn y safle, cynyddu tir mwynderol a fyddai ar gael oddi fewn y safle a chynyddu’r mannau parcio oddi fewn y safle. Ystyrir fod yr hyn a fwriedir yn rhesymol ac na fyddai’n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal sydd hefyd yn AHNE. Ni ystyrir y byddai’r bwriad yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd na mwynderau trigolion cyfagos.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau :

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â’r cynlluniau.
3. Cyfyngu niferoedd i 68.
4. Cyfyngu defnydd y carafannau i wyliau yn unig.
5. Cadw cofrestr o enwau perchnogion / meddianwyr a chyfeiriad eu prif gartref.
6. Cytuno math a lliw bob carafan newydd a chyfnewidiol a leolir ar y safle.
7. Cwblhau’r gwaith tirlunio yn unol â manylion a gyflwynwyd yn cynnwys ail-blannu os oes rhywbeth yn marw.
8. Creu mannau parcio yn unol gyda’r cynlluniau a cyn dod a’r carafanau ar yr estyniad i ddefnydd gwyliau.

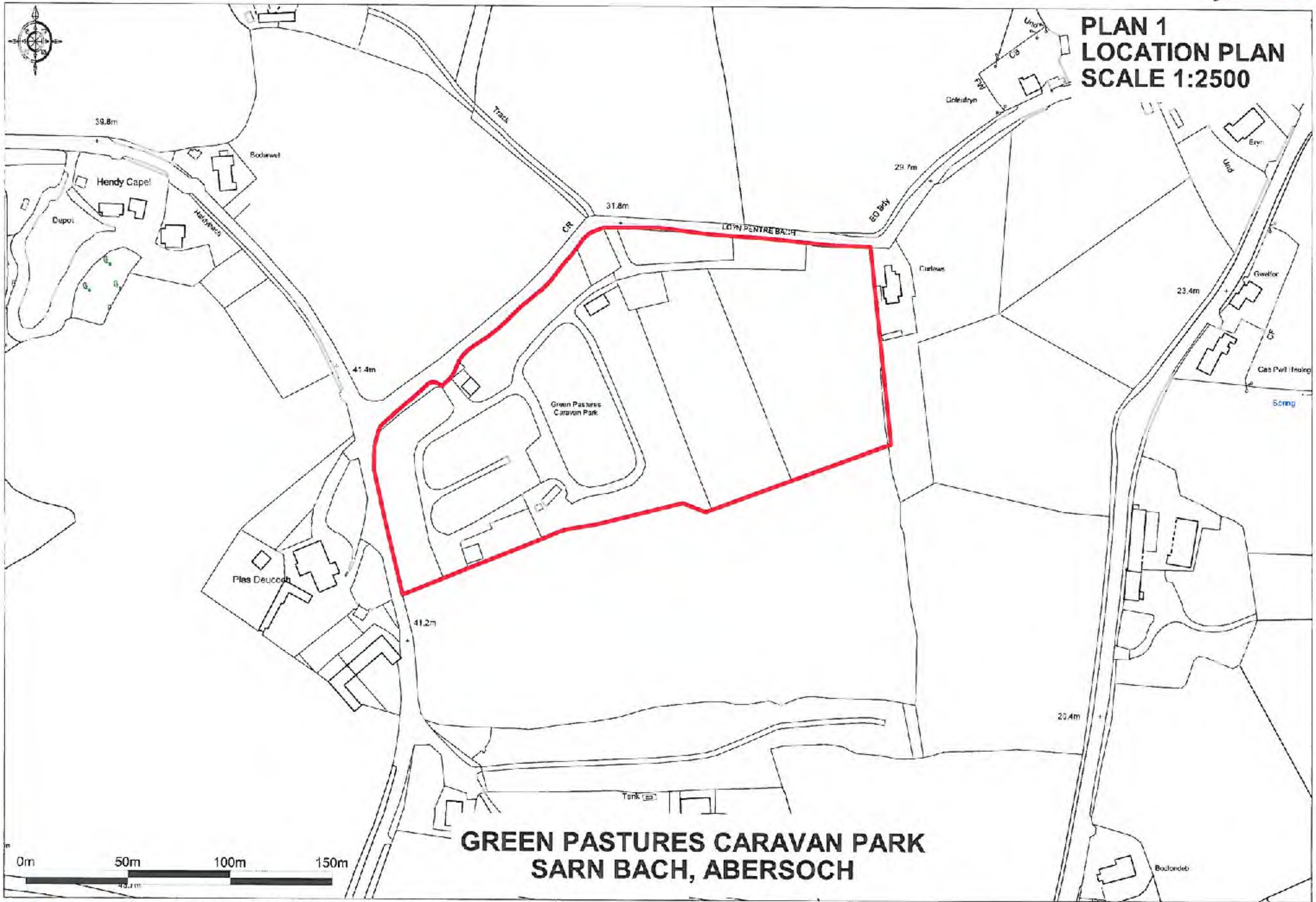
Rhif y Cais / Application Number : C12/1577/39/LL

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

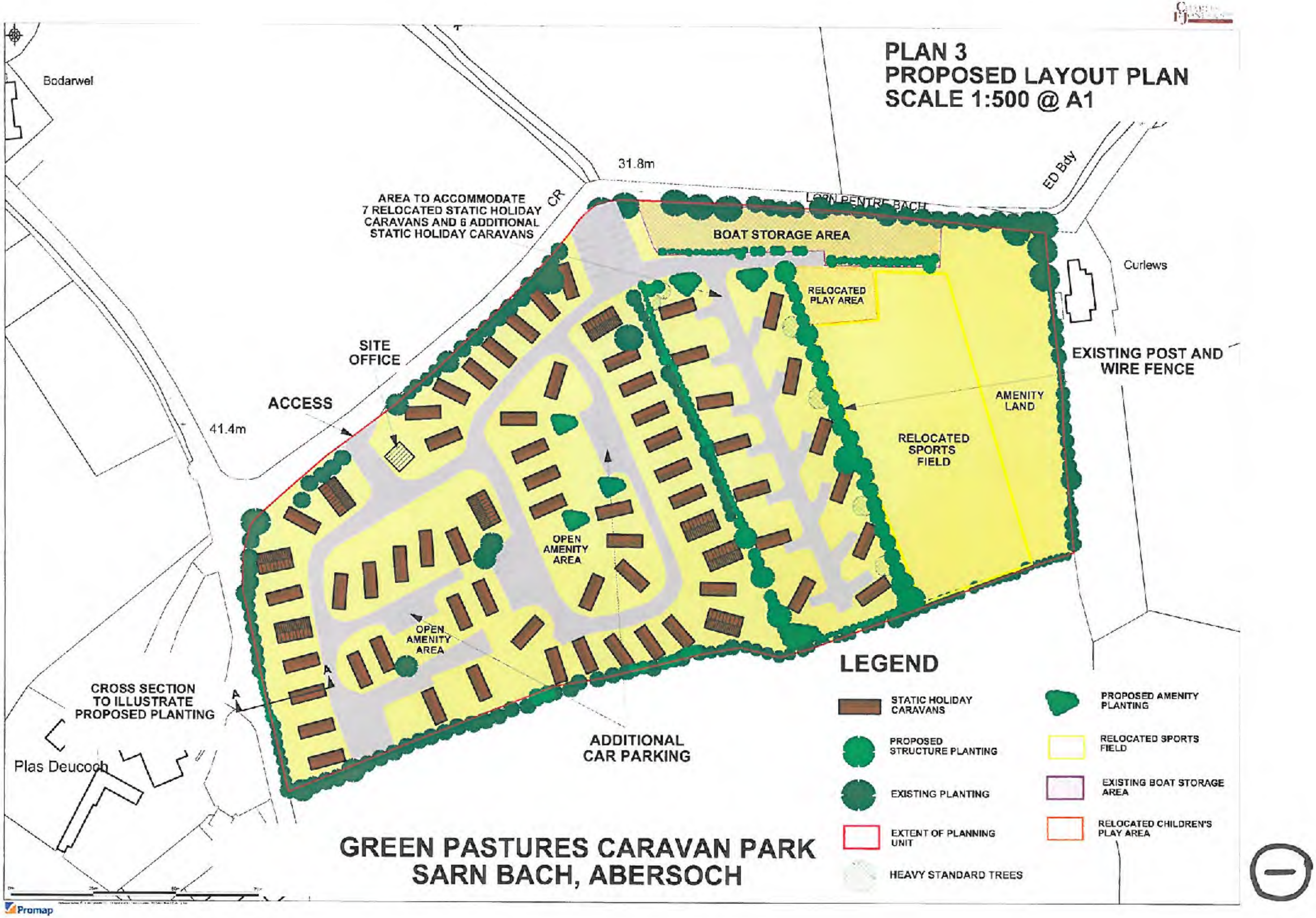
Charles F Jones & Son



Ordnance Survey © Crown Copyright 2012. All rights reserved. Licence number 100020449. Plotted Scale - 1:2500

Promap

PLAN 2
EXISTING LAYOUT PLAN
SCALE 1:500 @ A1
Bodarwel
31.8m
CR
ED Bdy
LON PENTRE BACH
BOAT STORAGE AREA
Curlews
SITE
OFFICE
PLAY
AREA
EXISTING POST AND
WIRE FENCE
ACCESS
41.4m
AMENITY
LAND
SPORTS
FIELD
Plas Deucoch
LEGEND
EXISTING STATIC
HOLIDAY CARAVAN
EXISTING STATIC HOLIDAY
CARAVAN TO BE RELOCATED
EXISTING PLANTING
EXISTING CHILDREN'S
PLAY AREA
EXISTING SPORTS
FIELD
EXISTING BOAT STORAGE
AREA
EXTENT OF PLANNING
UNIT
GREEN PASTURES CARAVAN PARK
SARN BACH, ABERSOCH
Promap



PLAN 3
PROPOSED LAYOUT PLAN
SCALE 1:500 @ A1
Bodarwel
31.8m
ED Bdy
AREA TO ACCOMMODATE 7 RELOCATED STATIC HOLIDAY CARAVANS AND 6 ADDITIONAL STATIC HOLIDAY CARAVANS
CR
BOAT STORAGE AREA
Curlews
RELOCATED PLAY AREA
SITE OFFICE
EXISTING POST AND WIRE FENCE
ACCESS
AMENITY LAND
41.4m
RELOCATED SPORTS FIELD
OPEN AMENITY AREA
OPEN AMENITY AREA
LEGEND
STATIC HOLIDAY CARAVANS
PROPOSED AMENITY PLANTING
CROSS SECTION TO ILLUSTRATE PROPOSED PLANTING
A
A
PROPOSED STRUCTURE PLANTING
RELOCATED SPORTS FIELD
ADDITIONAL CAR PARKING
Plas Deucoch
EXISTING PLANTING
EXISTING BOAT STORAGE AREA
EXTENT OF PLANNING UNIT
RELOCATED CHILDREN'S PLAY AREA
GREEN PASTURES CARAVAN PARK
SARN BACH, ABERSOCH
HEAVY STANDARD TREES
Promap

PLAN 4
PROPOSED LANDSCAPING PLAN
SCALE 1:500 @ A1

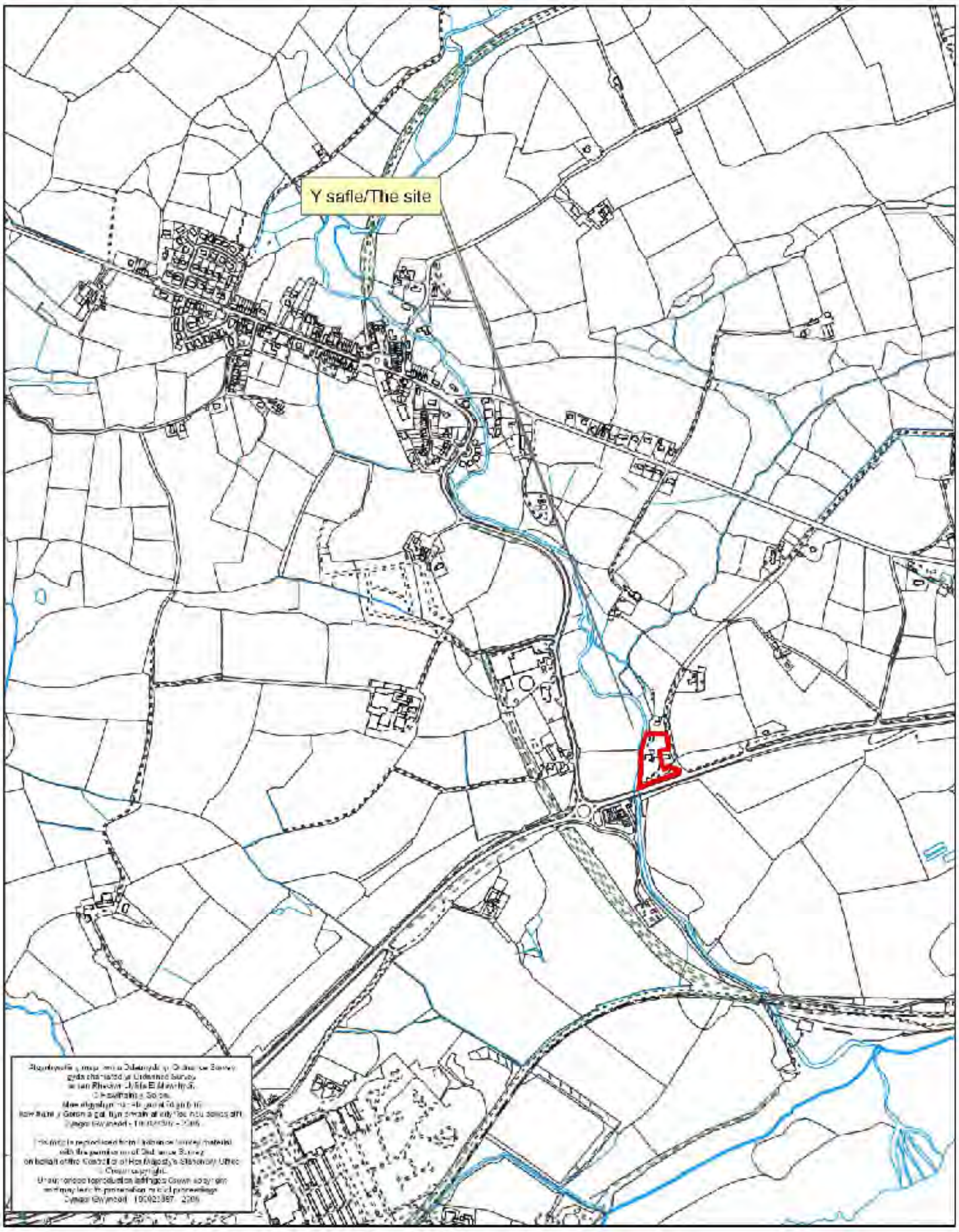
GREEN PASTURES CARAVAN PARK
SARN BACH, ABERSOCH

Rhif: **2**

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Rhif y Cais / Application Number : C13/0599/41/AM

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



Cais Rhif: C13/0599/41/AM
Dyddiad Cofrestru: 15/07/2013
Math y Cais: Amlinell
Cymuned: Llanystumdwy
Ward: Llanystumdwy

Bwriad: CAIS AMLINELLOL I DDYMCHWEL YR ADEILADAU PRESENNOL A CODI 13 O DAI
Lleoliad: CYN SAFLE AFON WEN LAUNDRY, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6NQ

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Cais amlinellol sydd dan sylw i godi 13 o dai preswyl ar safle'r cyn golchdy Afonwen. Fel rhan o'r cais amlinellol gofynnir ystyried materion yn ymwneud gyda mynediad, cynllun a maint gyda'r manylion yn ymwneud â edrychiad a thirlunio wedi'u cadw yn ôl i'w hystyried yn y dyfodol trwy gais pellach i gymeradwyo materion sydd wedi'u cadw'n ôl.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddi ar briffordd dosbarth 1. Mae dau dy (sef 'Glenlyn' a 'Tan y Coed') yn ymylu â'r safle a lleolir teras o dai dros y ffordd iddo. Mae yna dŷ preswyl, unedau gwyliau a defnyddiau diwydiannol ar y lôn i gyfeiriad Chwilog, sydd i'r gogledd orllewin o'r safle.

1.3 Mae'r safle yn mesur oddeutu 0.4 hectar gyda defnydd hanesyddol iddo fel golchdy diwydiannol. Ers i'r golchdy ail leoli mae'r safle wedi bod yn segur. Saif y safle mewn lleoliad gymharol amlwg gan y gwelir y mwyafrif ohono o'r A497 cyfagos ond mae'n weddol guddiedig o'r lon i gyfeiriad Chwilog oherwydd y coed sy'n ffinio gyda'r safle.

1.4 Nid yw'r safle wedi ei leoli oddi mewn i unrhyw ffin datblygu, mae ffin datblygu Chwilog oddeutu 600m i ffwrdd i'r gogledd orllewin. Mae'r safle felly yn nghefn gwald agored yn nhermau polisi. Er hynny, mae'r safle wedi ei ddynodi fel safle ail datblygu yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009) ac mae brîff datblygu wedi'i baratoi ar gyfer y safle ac mae hwn yn ffurfio rhan o ganllaw cynllunio atodol mabwysiedig.

1.5 Mae'r datblygiad yn golygu codi un tŷ ar wahân a thai pâr gyda pharcio a gerddi cysylltiol ynghyd a gwaith cysylltiedig gan gynnwys creu ffordd stad, gosod gwasanaethau, tirlunio a chodi adeilad un llawr fel clwydfan ystlumod. Mi fydd y bwriad hefyd yn cynnwys dymchwel yr adeilad presennol sydd ar y safle.

1.6 Fel sydd yn ofynnol er mwyn cydymffurfio gyda gofynion polisi a deddfwriaethol cyfredol, cyflwynwyd yr wybodaeth ganlynol ar ffurf dogfennau ffurfiol gyda'r cais:

- Datganiad Dylunio a Mynediad .
- Asesiad Effaith Ieithyddol a Cymunedol
- Asesiad Anghenion Tai Fforddiadwy
- Asesiad Tir Llygredig
- Arolwg Ystlumod
- Datganiad Coed.
- Asesiad Cychwynnol Cynaliadwyedd Côd Lefel 3
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd (ACLl)

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 A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU
Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

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

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd 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 B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO
Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

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

POLISI B30 - TIROEDD NEU ADEILADAU SYDD WEDI EU LLYGRU
Sicrhau fod cynigion i ddatblygu tir neu adeilad wedi ei lygru yn cael eu gwrthod oni bai gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli'r llygredd neu gyfyngu arno.

POLISI B32 - YCHWANEGU AT DDWR WYNEB
Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau

atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI 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 C5 - SAFLEOEDD AIL-DDATBLYGU
Caniateir cynigion datblygu ar safleoedd a nodwyd fel safleoedd ailddatblygu cyn belled a'u bod yn gyson â'r briffiau datblygu perthnasol a/neu unrhyw brif gynllun ar gyfer y safleoedd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ei gymeradwyo.

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

POLISI CH9 - TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED
Gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwald os nad ydynt ar gyfer unigolion sydd rhaid byw ar y safle oherwydd eu gwaith a chyfres o feini prawf eraill sy'n ymwneud a lleoliad a math y tŷ, a chyfyngiadau ar feddiannaeth y tŷ.

POLISI CH7 - TAI FFORDDIADWY AR SAFLEOEDD EITHRIO GWLEDIG, SY'N UNION AR GYRION PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL
Caniatáu tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig sy'n union ar ffin Pentrefi a Chanolfannau Lleol o gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd a'r effaith ar ffurf yr anheddle.

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 CH32 - GWELLA HYGYRCHEDD GYDA CHLUDIANT CYHOEDDUS
Gwrthodir cynigion fydd yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y teithiau mewn moduron preifat os nad oes gwasanaeth cludiant cyhoeddus digonol yn ei le neu y bydd datblygiad yn cael ei wasanaethu'n effeithiol gan gludiant cyhoeddus yn y dyfodol ac y rhoddwyd ystyriaeth i hyrwyddo defnydd o'r gwasanaeth cludiant cyhoeddus yng nghynllun a dyluniad y datblygiad.

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.

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

CCA - Briffiau Datblygu
CCA – Tai Fforddiadwy
CCA – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
CCA – Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy
Canllaw Dylunio Gwynedd

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 5 (Tachwedd 2012)

Pennod 3 - Gwneud penderfyniadau cynllunio a'u gorfodi
Pennod 4 - Cynllunio ar gyfer Cynaliadwyedd
- Rhan 4.11 – Hybu cynaliadwyedd trwy ddylunio da
- Rhan 4.12 – Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy
- Para. 8.7.1 – Rheoli datblygu a thrafnidiaeth

Pennod 8 – Trafnidiaeth
Pennod 9 – Tai

9.3.1 Dylai datblygiadau tai newydd gael eu hintegreiddio â'r patrwm presennol o aneddiadau, a dylent gysylltu'n dda â hwy………. Lle y ceir datblygiad tai o faint sylweddol, neu lle y cynigir anheddiad newydd neu bentref trefol, dylid ei integreiddio â datblygiadau diwydiannol, masnachol a manwerthu presennol neu newydd ac â chyfleusterau cymunedol.

9.3.6 Dylid arfer rheolaeth lem dros adeiladu tai newydd a datblygiadau newydd eraill yng nghefn gwlad agored, ymhell oddi wrth aneddiadau sefydledig…….. Mae angen cyfiawnhad arbennig dros dai newydd ynysig yng nghefn gwlad agored, er enghraifft eu bod yn hanfodol er mwyn caniatáu i weithiwr menter wledig fyw yn y gweithle neu'n agos ato ac nad oes llety ar gael.

Pennod 13 – Cyfyngu ar Risgiau Amgylcheddol a Llygredd a'u Rheoli.
- Rhan 13.4 Rheoli datblygiadau a pherygl llifogydd
- Rhan 13.7 Rheoli datblygu a thir halogedig

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 5 : Cynllunio a chadwraeth natur
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl o lifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 22: Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3/4/814 – Storfa Newydd. Caniatáu 30/07/65
3/4/814A – Swyddfa Newydd – Caniatáu 06/07/66
3/4/814B – Cynllun diwygiedig ar gyfer swyddfeydd newydd. Caniatáu 05/04/68
3/4/814C – Ail leoli pympiau petrol. Caniatáu 11/04/69

C97D/0235/21/CL - Caniatawyd safle newydd i'r golchdy yn 1997.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad – angen amodau.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Yn dilyn trafodaethau a derbyn rhagor o wybodaeth dim gwrthwynebiad ar sail materion llifogydd. Angen amod yn ymwneud a tir halogedig.
Gwasanaeth Archaeolegol Gwynedd	Angen amodau yn ymwneud a gwaith ymchwil archaeolegol.
Bioamrywiaeth:	Dim gwrthwynebiad os ydi'r adroddiad coed yn cael eu gweithredu.
Uned Hawliau Tramwy:	Cyfeiriaf at y cais uchod. Mae'r adran Cefn Gwlad a Mynediad yn bryderus i sicrhau bydd llwybr cyhoeddus rhif 70A Llanystumdwy yn (Lon Goed) cael ei warchod yn ystod a hefyd ar ddiwedd y datblygiad yma.
Gwarchod y Cyhoedd:	Angen amodau tir llygredig.
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad – angen amodau.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 15/08/13 a derbyniwyd 2 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Colli preifatrwydd • Colli golau • Mynedfa beryglus, traffig cyflym.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle hwn wedi ei wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Chwilog, fel y'i nodir yn y CDU, ac o ganlyniad fe ddiffinnir y safle hwn fel un sydd wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored. Mae ffin datblygu Chwilog tua 600m i ffwrdd i'r gogledd orllewin.

5.2 Fe nodai Polisi C1 mai "tir o fewn ffiniau datblygu trefi a Phentrefi a ffurf ddatblygedig Pentrefi Gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun".

5.3 Polisi CH9 y CDU sydd yn berthnasol mewn perthynas â'r egwyddor o ddatblygu tai yng nghefn gwlad. Nodai'r polisi hwn y caniateir anheddau newydd yng nghefn gwlad ond o dan amgylchiadau eithriadol h.y. pan fod angen tŷ i gartrefu gweithiwr llawn amser neu un sy'n cael ei gyflogi'n bennaf mewn amaethyddiaeth, coedwigaeth neu ddiwydiant gwledig arall sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir; neu rywun sy'n ennill ei fywoliaeth trwy weithgaredd llawn amser sy'n darparu gwasanaeth hanfodol i'r

sector amaethyddol neu goedwigaeth o fewn y Sir. Rhaid profi yn ogystal ei bod yn angenrheidiol i'r sawl sydd angen tŷ fyw ar y safle penodol hwnnw. Mae Nodyn Cyngor Technegol 6 yn datgan mai "un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato". Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth gyda'r cais sydd yn awgrymu bod y bwriad hwn yn ceisio cwrdd ag angen o'r math hwn. Mae'r cais felly yn groes i bolisi C1 a CH9.

5.4 Mewn rhai achosion mae'n bosib rhyddhau tir mewn lleoliadau ble na fyddai tai yn cael eu cefnogi fel arfer. Mae polisi CH7 yn caniatáu cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gweledig addas sy'n union ar ffin pentrefi neu ganolfannau. Mae'r safle hwn tua 600m i ffwrdd o ffin datblygu Chwilog ac o ganlyniad nid yw'r safle yn ymylu gyda'r ffin datblygu. Oherwydd hyn nid yw'r safle yn addas fel safle eithrio gweledig ac ystyrir ei fod yn groes i bolisi CH7.

5.5 Er y gwrthwynebiad polisi sylfaenol i'r bwriad o godi tai ar y safle mae'r datganiad dylunio a mynediad a dderbyniwyd yn ymgeisio cyfiawnhau'r datblygiad ar y sail fod y bwriad yn gwneud defnydd o safle a ddatblygwyd o blaen a'r faith fod y safle wedi ei ddynodi fel safle ail-ddatblygu yn y CDU. Mae brîff datblygu wedi ei baratoi ar gyfer y safle penodol hwn ac mae'n ffurfio rhan o ganllaw cynllunio atodol mabwysiedig. Mae polisïau C3 a C5 yn berthnasol i'r ystyriaethau yma.

5.6 Mae polisi C3 yn cymeradwyo cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle a'r defnydd arfaethedig yn addas ac yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r cynllun. Mae'r polisi hefyd yn cydnabod na fydd pob darn o dir a ddatblygwyd o'r blaen yn addas i'w ddatblygu yn sgil ei leoliad neu ddefnydd arfaethedig a bydd rhaid i gynigion cael eu hystyried yn erbyn holl bolisïau perthnasol eraill y CDU. Fel y nodir uchod, nid yw'r defnydd tir arfaethedig (sef codi tai newydd yng nghefn gwlad agored) yn dderbyniol o ran polisïau'r CDU. O ganlyniad nid yw'r bwriad yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r cynllun ac ystyrir fod y cais yn groes i bolisi C3.

5.7 Mae polisi C5 yn caniatáu cynigion i ddatblygu ar safleoedd ailddatblygu cyn belled â'u bod yn gyson â'r briff datblygu perthnasol. Mae'r brîff datblygu yn ffurfio rhan o ganllaw cynllunio atodol mabwysiedig ac felly yn ystyriaeth faterol cynllunio. Nodai'r briff datblygu ar gyfer y safle hwn y dylid ailddatblygu'r safle "ar gyfer budd economaidd a chymdeithasol yr ardal leol". Er nad yw'r briff yn cyfeirio at ddefnyddiau tir penodol nid oes cyfeiriad yn cael ei wneud ynddo at ddatblygiad preswyl. Nid yw'r rhan o'r briff sydd yn ymdrin â 'Prif bolisïau a chanllawiau' yn cyfeirio at unrhyw un o bolisïau tai'r CDU ac mae hyn yn awgrymu yn gryf nad bwriad y briff ar gyfer ail-ddatblygu'r safle yw ail-ddatblygu'r safle ar gyfer datblygiad tai. O ganlyniad, ni ystyrir fod y bwriad i adeiladu 13 o dai ar safle tu allan i'r ffin yn cwrdd â chynnwys a phrif nod y briff i ddatblygu'r safle "ar gyfer budd economaidd a chymdeithasol yr ardal leol".

5.8 Mae'r briffiau datblygu yn gosod allan egwyddorion cyffredinol ar gyfer safleoedd penodol ond nid yw'r dynodiad yn golygu y gall unrhyw ddefnydd tir arfaethedig fod yn dderbyniol ar safle nac yn goresgyn yr angen i ddatblygiadau gydymffurfio gyda pholisïau perthnasol eraill yn y CDU. Ni ystyrir fod y dynodiad yma fel safle ail ddatblygu yn gorbwyso'r dadleuon polisi lleol a chenedlaethol dros gyfyngu ar dai newydd yng nghefn gwlad agored.

Materion Tai Fforddiadwy.

5.9 Fel rhan o'r cais mae asesiad anghenion tai fforddiadwy wedi ei gyflwyno. Yn yr achos yma mae'r datblygwr y cynnig 5 tŷ fforddiadwy allan o'r 13, sef cyfraniad o oddeutu 40%. Oherwydd y gwrthwynebiad polisi sylfaenol i'r bwriad ni drafodwyd yr elfen yma o'r cais yn bellach gyda'r datblygwyr gan na fyddai cyfraniad mwy neu chyfraniad gwahanol yn goresgyn y dadleuon polisi uchod sy'n ymwneud gyda'r egwyddor o ddatblygu tai ar y safle.

Materion cynaliadwyedd

5.10 Mae'r safle wedi cael ei gofrestru gydag aseswr cod cynaliadwy ac mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad cyn- asesiad i ddangos byddai'r unedau yn gallu cyrraedd lefel 3 o'r cod cartrefi cynaliadwy. Mae'r agwedd yma o'r cais felly yn cydymffurfio gyda pholisi C7 a NCT 22

Mwynderau gweledol

5.11 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man amlwg ger ffordd yr A497. Mae cymysgedd o ran ffurf i ddatblygiadau yn yr ardal o amgylch y safle gan gynnwys tai unigol, teras o dai a defnyddiau diwydiannol. Mae'r safle wedi bod yn segur ers i'r golchdy ail leoli ac mae'r adeilad gwreiddiol nawr mewn cyflwr adfeiliedig blêr. Nid oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r adeilad yma gael ei ddymchwel er mwyn gwella safon weledol yr ardal. Er hynny, nid yw cyflwr presennol y safle, na'i ddynodiad fel safle ail datblygu yn fodd ynddo'i hun i gyfiawnhau caniatáu'r cais fel ffordd i wella ei safon weledol pan mae'r egwyddor o'r datblygiad fel arall yn annerbyniol.

5.12 Yn ychwanegol i hyn, nod y Cynllun Unedol, yn enwedig trwy bolisïau tai yw gwarchod cefn gwald agored ac atal datblygiadau annerbyniol. Mae'r safle ymhell tu allan i ffin pentref Chwilog ble ceir crynodiad o ddatblygiadau preswyl. Mae'r briff datblygu yn cydnabod dylid sicrhau datblygiad sydd yn sympathetig i'w leoliad cefn gwlad. Mi fydd datblygiad o 13 o dai newydd ar y safle yma yn creu nodwedd drefol ar ben ei hun, sy'n ddatgysylltiedig o unrhyw bentref neu batrwm datblygu. O ganlyniad, buasai'r datblygiad yn an-sympathetig i'w leoliad cefn gwald ac yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r cais felly yn groes i bolisi CH9 sydd yn gwarchod cefn gwald rhag datblygiadau tai newydd annerbyniol a B23 sy'n ymwneud â mwynderau.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.13 Materion mynediad, cynllun a maint sy'n ffurfio rhan o'r cais sydd gerbron, mae manylion yn ymwneud ag edrychiad a thirlunio wedi'u cadw yn ôl. Mae'r prif wrthwynebiad i'r cais gan aelod o'r cyhoedd yn ymwneud â cholli preifatrwydd a golau. Er hynny, dangosir ar y cynlluniau y byddai'n bosib gosod a dylunio'r tai heb achosi gor-edrych, colli preifatrwydd na cholli golau afresymol. Er bod awgrymiad wedi ei roi gan yr asiant ar ran edrychiad y tai a lleoliad ffenestri, mi fyddai'r manylion yma'n ystyriaeth faterol wrth benderfynu ar gais materion a gedwir yn ôl, ble ystyrir unrhyw effaith penodol yn ymwneud a hynny pan gyflwynir cynlluniau manwl, a ble gellir sicrhau fod gofynion polisi B23 yn cael eu bodloni. Ystyrir felly fod y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl ac fod y bwriad yn cwrdd ag anghenion polisi B23 a B22.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.14 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 cynllun a gyflwynwyd yn dangos y gellir darparu man troi a llecynnau parcio ar gyfer cerbydau oddi mewn i'r safle sydd yn bodloni gofynion polisi CH36. Mae pryderon y gwrthwynebwyr wedi eu cydnabod ac wedi derbyn ystyriaeth lawn ond gydag amodau ystyrir fod agwedd yma o'r bwriad yn unol â Pholisi CH33 a CH36 CDU.

Materion Ieithyddol.

5.15 Mae Polisi A2 yn datgan y gwrthodir cynigion a fyddai oherwydd eu maint, eu graddfa neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Yn unol â'r canllaw cynllunio atodol Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, cyflwynwyd asesiad ardrawiad cymunedol ac ieithyddol gyda'r cais a gynhwysai gwybodaeth benodol ynglŷn â'r ardal a phoblogaeth leol ag effaith y datblygiad ar faterion perthnasol. Mae'r adroddiad yn cydnabod pwysigrwydd yr iaith Gymraeg a'r ystyriaeth y dylid ei roi i'r holl ystyriaethau perthnasol.

5.16 Oherwydd lleoliad y datblygiad, i ffwrdd o unrhyw bentref mae'n annhebyg bydd y datblygiad yn cyfrannu mewn modd positif i'r gymuned. Ond, oherwydd graddfa, natur a lleoliad y datblygiad hwn, ni ragwelir y byddai'r datblygiad yn denu prynwyr yn chwilio am ail gartref ac mae'n annhebygol o gael effaith niweidiol ar y gymuned. I'r perwyl hyn ni chredir fod y bwriad yn groes i Bolisi A2 gan na ystyrir y bydd pwysau ar yr iaith nac effaith negyddol ar y gymuned. Mae hyn hefyd yn unol gyda'r Canllawiau Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Materion llifogydd

5.17 Mae safle'r cais yn rhannol o fewn parth C2, yn ôl y map cyngor datblygu y cyfeirir ato yn NCT 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd. Mae Parth C2 yn cael ei adnabod gan NCT 15 fel ardaloedd o'r gorlifdir sydd heb isadeiledd sylweddol i amddiffyn rhag llifogydd.

5.18 Polisi B29 o'r CDU sy'n berthnasol i lifogi ac mae'n datgan y 'gwrthodir cynigion am ddatblygiad sy'n agored iawn i niwed ar safle sy'n rhan o ardal wedi'i chategoreiddio fel ardal parth C2…Dylid cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o barth C a tuag at dir addas …'. Mae datblygiadau preswyl yn disgyn o dan y diffiniad o 'ddatblygiad sy'n agored iawn i niwed'. Yn sgil hyn a gwrthwynebiad cychwynnol gan Gyfoeth Naturiol Cymru (CNC) derbyniwyd cynllun diwygiedig yn symud y tai ymhellach i ffwrdd o'r afon ynghyd â adroddiad ychwanegol i'r asesiad risg llifogydd. Yn dilyn cyfnod ymgynghori pellach nid oedd gan CNC gwrthwynebiad i'r bwriad os gellir sicrhau fod lefel llawr gorffenedig y tai arfaethedig yn ddigon uchel.

5.19 Er nad oes bellach gwrthwynebiad i'r bwriad gan CNC mae rhan o'r safle a rhai o'r tai dal o fewn y parth C2 llifogydd. Oherwydd hyn, rhaid asesu'r cais gan ddefnyddio meini prawf NCT15. Mae NCT 15 yn datgan mai'r yr unig adeg y dylid caniatáu datblygiadau newydd eraill ym mharthau C1 ac C2 yw pan fydd yr awdurdod cynllunio yn penderfynu bod cyfiawnhad i'w leoli yno. Yr unig adeg y bydd cyfiawnhad i ddatblygiad o'r fath yw pan y gellir dangos bod rhaid i'r datblygiad fod ym mharth C er mwyn hybu, neu fod yn rhan o, strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol neu er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n

cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol ac sy'n angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod. Hefyd bydd rhaid i'r bwriad cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru.

5.20 Fel y trafodwyd uchod nid yw'r defnydd tir arfaethedig (sef codi tai newydd yng nghefn gwlad agored) yn dderbyniol o ran polisïau'r CDU. O ganlyniad nid yw'r bwriad yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r cynllun ac felly yn groes i feini prawf NCT 15. Oherwydd hyn, nid oes cyfiawnhad i leoli tai (hyd yn oed ar ran fechan o'r safle) mewn parth C2 llifogydd. Ystyrir felly yng nghyd-destun NCT 15 a Pholisi B29 nad oes opsiwn ond i wrthod y cais ar y sail yma.

Materion bioamrywiaeth

5.21 Mae polisi B20 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn gwarchod rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol. Mae arolygon ymddangosiad ystlumod wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae'r canlyniadau yn dangos fod yr adeilad yn cael ei ddefnyddio gan ystlumod. Mae'r cynllun hefyd yn cynnwys cynllun i ddarparu adeilad newydd fel clwydfan ystlumod. Nid oedd gan CNC gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i'r mesuriadau lliniaru o fewn yr adroddiad ystlumod gael ei weithredu. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi B20 uchod.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir nad yw'r bwriad yma yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau C1, C3, C5, CH9, B23 a B29 o'r Cynllun Datblygu Unedol oherwydd ei leoliad cefn gwald fel y disgrifir uchod. Ystyriwyd pob ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn, ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod ar sail:

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi C1, C3, C5, CH7 a CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 - Tai gan ei fod yn golygu codi tai newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad.

2. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi B23 a CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd gan y buasai'r datblygiad yn creu nodwedd drefol ar ben ei hun, a fyddai'n ddatgysylltiedig o unrhyw bentref neu batrwm datblygu sydd yn an-sympathetig i'w lleoliad cefn gwald ac yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal.

3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi B29 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Nodyn Cyngor Technegol 15 gan fod rhan o'r safle wedi ei leoli o fewn parth C2 llifogydd ac nid oes cyfiawnhad ar gyfer y datblygiad yn y lleoliad hwn.

②

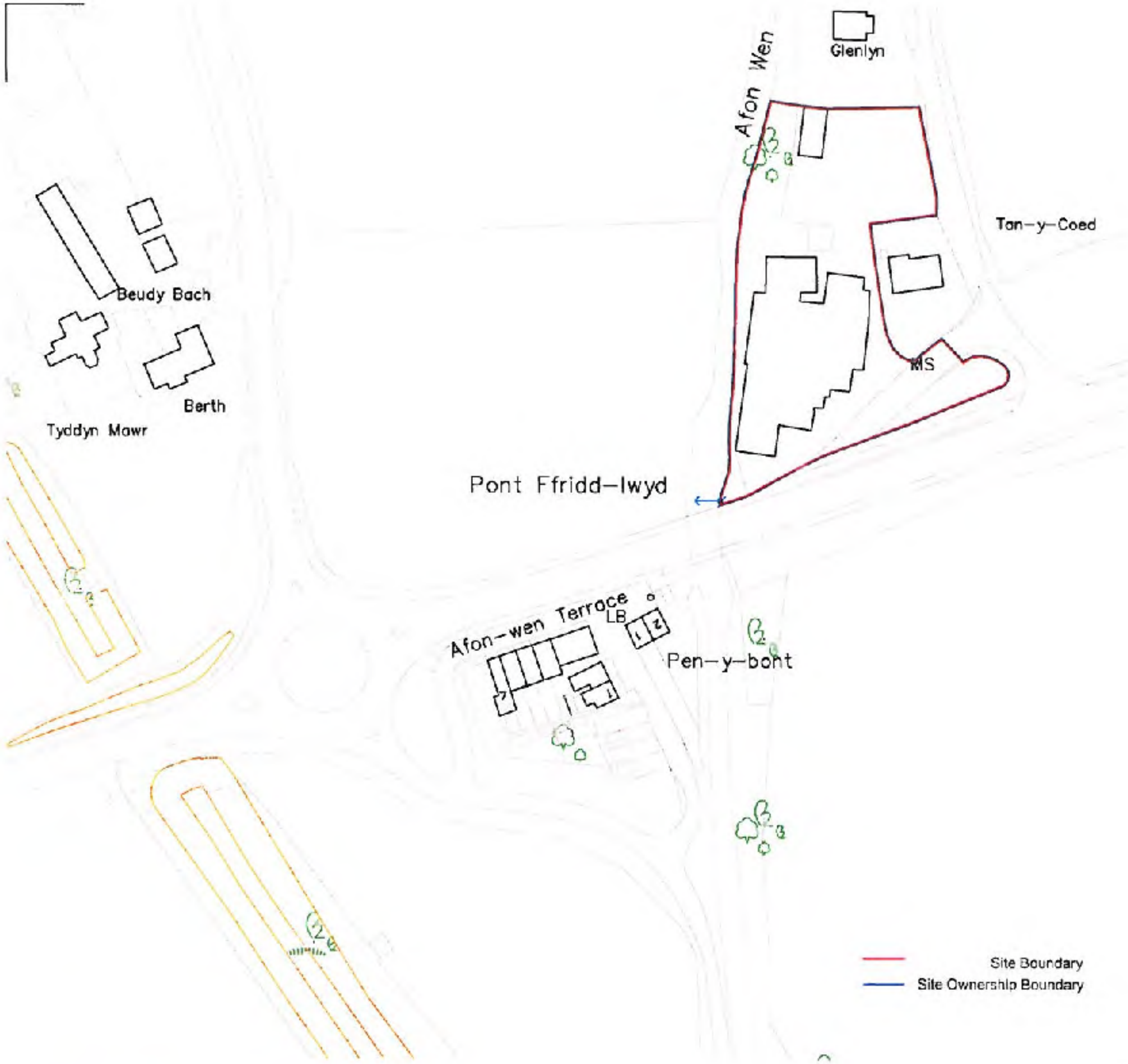
Rhif y Cais / Application Number : C13/0599/41/AM

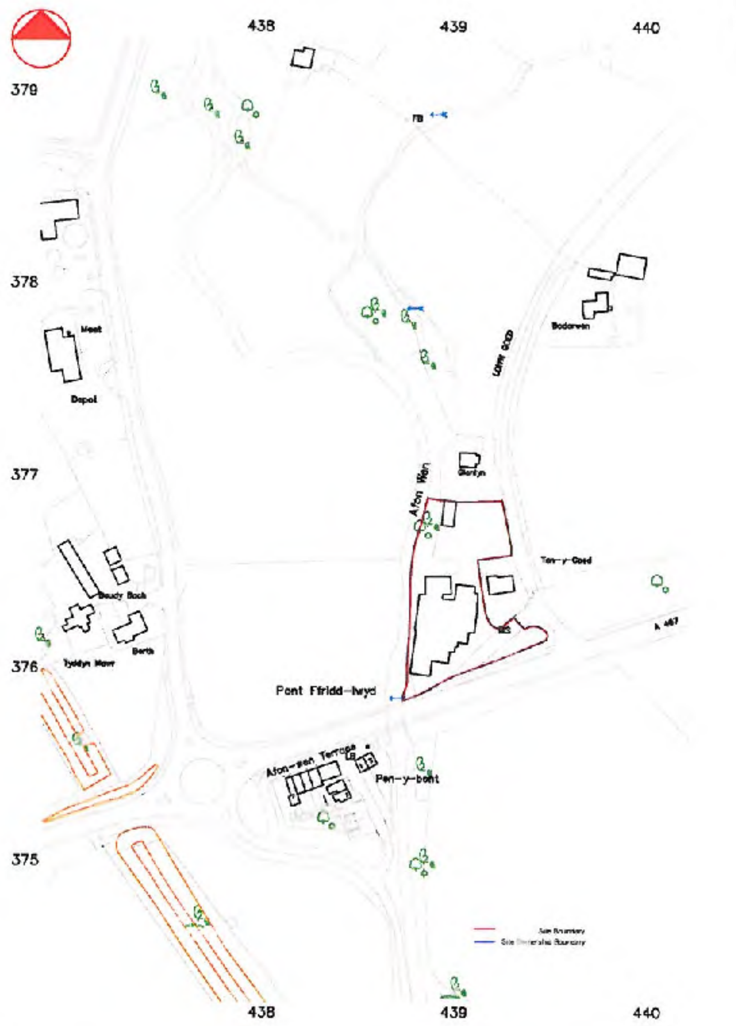
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

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

C13/0599





RHIAN EVANS ARCHITECT : PENSAER

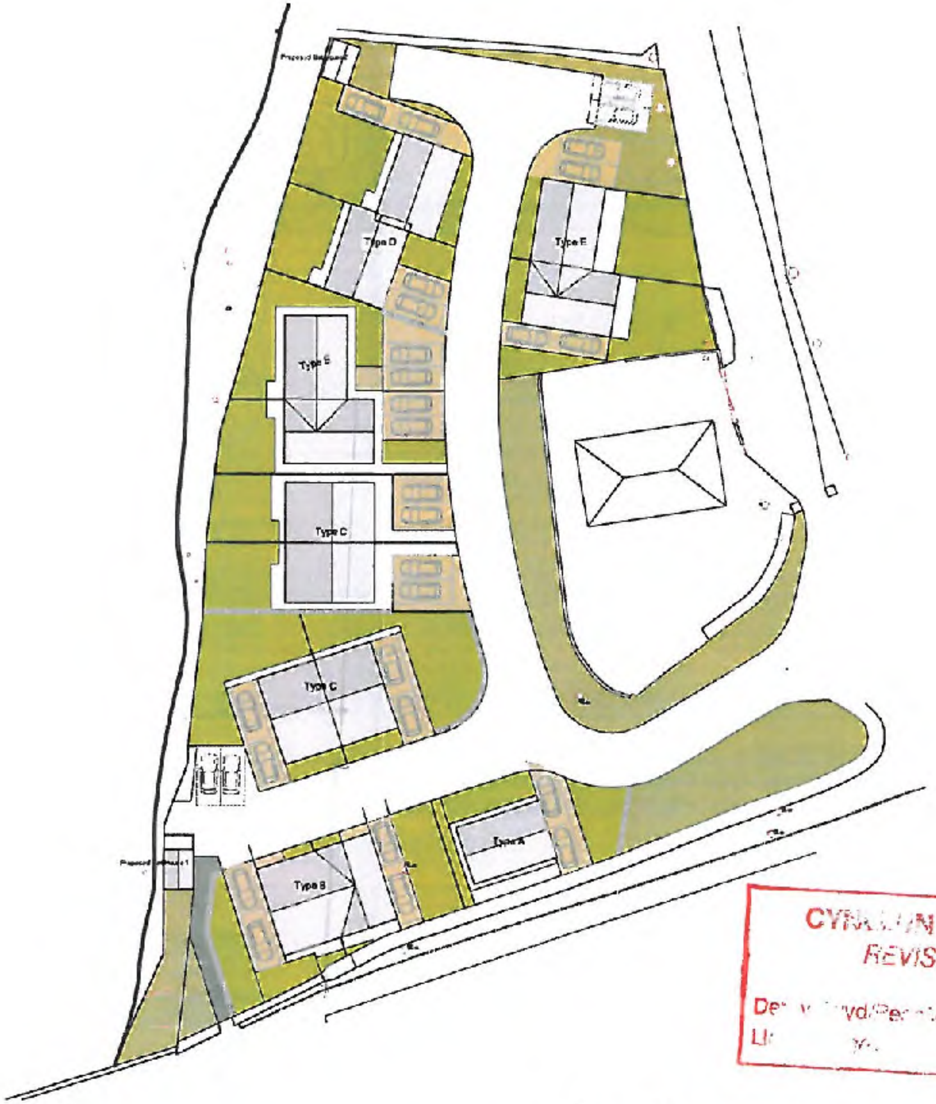
2 Berry Street, CONWY, Conwy. LL32 8DG
Tel. +44 (01492) 585224
www.rhianevansarchitect.com

Rev	Date	
-	-	-

Project	Proposed Housing , Former Laundry Site, AFONWEN, Pwllheli	Scale 1:2500 & 1:1250 @A3	Drawn RE May 2013
Title Location Plans		Drawing Number REA0005_P_001	Rev -

DO NOT SCALE

1 2 MEDI 2013



CYN[illegible]N DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
De[illegible]yd/Re[illegible]ved 12/9/13
KS

Rev	Date	
A	29.08.13	Layout amended in line with EA and Arboricultural Consultant requirements(Consultation Stage)

Project	Proposed Housing , Former Laundry Site, AFONWEN, Pwllheli	Scale 1:500@A3	Drawn RE May 2013	
Title	Proposed Site Plan	Drawing Number REA0005_P_003		Rev A

DO NOT SCALE

2

REAP

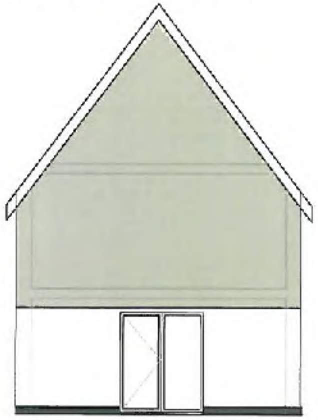
RHIAN EVANS ARCHITECT : PENSAER

2 Berry Street, CONWY, Conwy, LL32 8DG
Tel. +44 (01492) 585224
www.rhianevansarchitect.com

SIDE ELEVATION

FRONT ELEVATION

SIDE ELEVATION



REAR ELEVATION

REA:P

RHIAN EVANS ARCHITECT : PENSAER

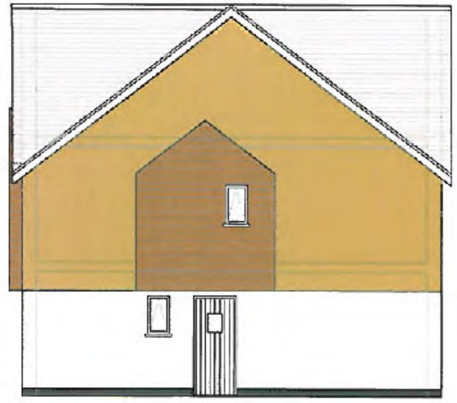
2 Berry Street, CONWY, Conwy. LL32 8DG
Tel. +44 (01492) 585224
www.rhianevansarchitect.com

Rev	Date	
--	--	-----

Project	Proposed Housing , Former Laundry Site, AFONWEN, Pwllheli	Scale 1:100@A3	Drawn RE May 2013
Title BLOCK A – Proposed Elevations		Drawing Number REA0005_P_030	Rev -

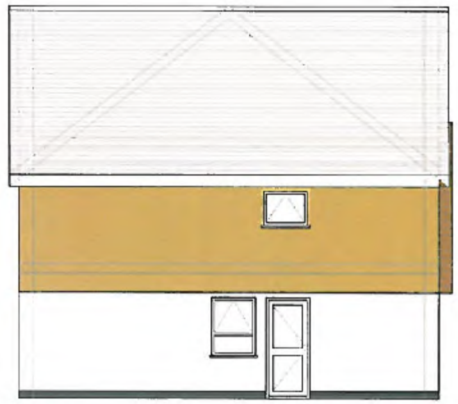
DO NOT SCALE

FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION

REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION

REA.P

RHIAN EVANS ARCHITECT : PENSAER

2 Berry Street, CONWY, Conwy. LL32 8DG
Tel. +44 (01492) 585224
www.rhianevansarchitect.com

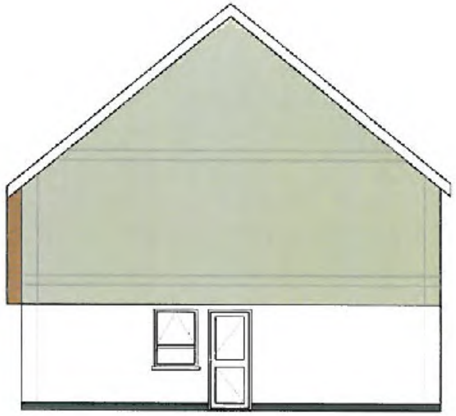
Rev	Date	
**	**	*****

Project	Proposed Housing , Former Laundry Site, AFONWEN, Pwllheli	Scale 1:100@A3	Drawn RE May 2013	
Title	BLOCK TYPE B – Proposed Elevations	Drawing Number REA0005_P_031		Rev -

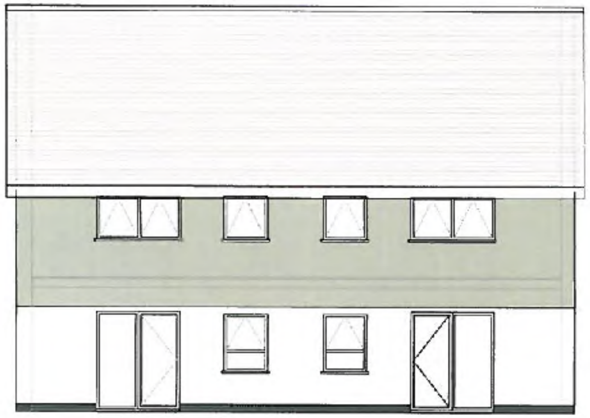
DO NOT SCALE

2

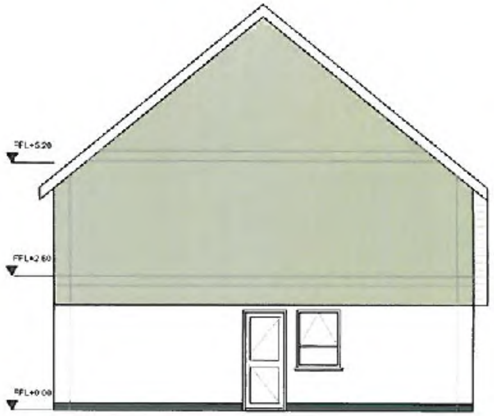
FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION



REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION

REA:P

RHIAN EVANS ARCHITECT : PENSAER

2 Berry Street, CONWY, Conwy. LL32 8DG
Tel. +44 (01492) 585224
www.rhianevansarchitect.com

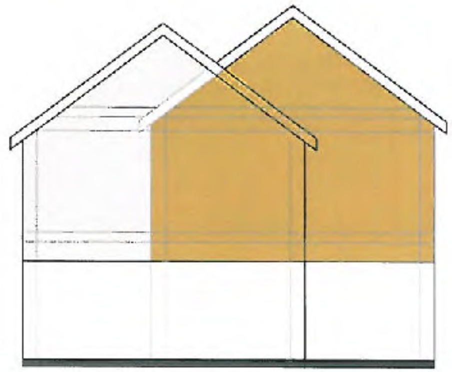
Rev	Date	
-	-	-

Project Proposed Housing , Former Laundry Site, AFONWEN, Pwllheli	Scale 1:100@A3	Drawn RE May 2013	
Title BLOCK TYPE C – Proposed Elevations	Drawing Number REA0005_P_032		Rev -

DO NOT SCALE

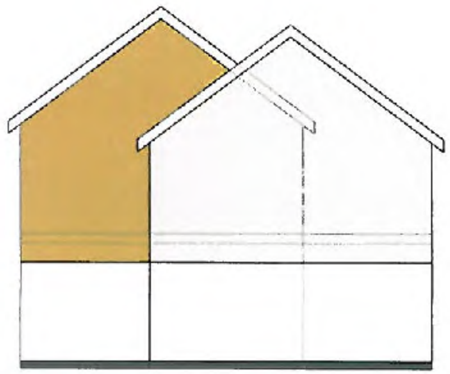
2

FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION

REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION

REA:P

RHIAN EVANS ARCHITECT : PENSAER

2 Berry Street, CONWY, Conwy. LL32 8DG
Tel. +44 (01492) 585224
www.rhianevansarchitect.com

Rev	Date	
-	-	-

Project	Proposed Housing , Former Laundry Site, AFONWEN, Pwllheli	Scale 1:100@A3	Drawn RE May 2013
Title	BLOCK TYPE D – Proposed Elevations	Drawing Number REA0005_P_033	Rev -

DO NOT SCALE

2

FRONT ELEVATION

SIDE ELEVATION

REAR ELEVATION

SIDE ELEVATION

Rev	Date	
–	–	–

Project	Proposed Housing , Former Laundry Site, AFONWEN, Pwllheli	Scale 1:100@A3	Drawn RE May 2013	
Title BLOCK TYPE E – Proposed Elevations		Drawing Number REA0005_P_034		Rev -

DO NOT SCALE

REA:P

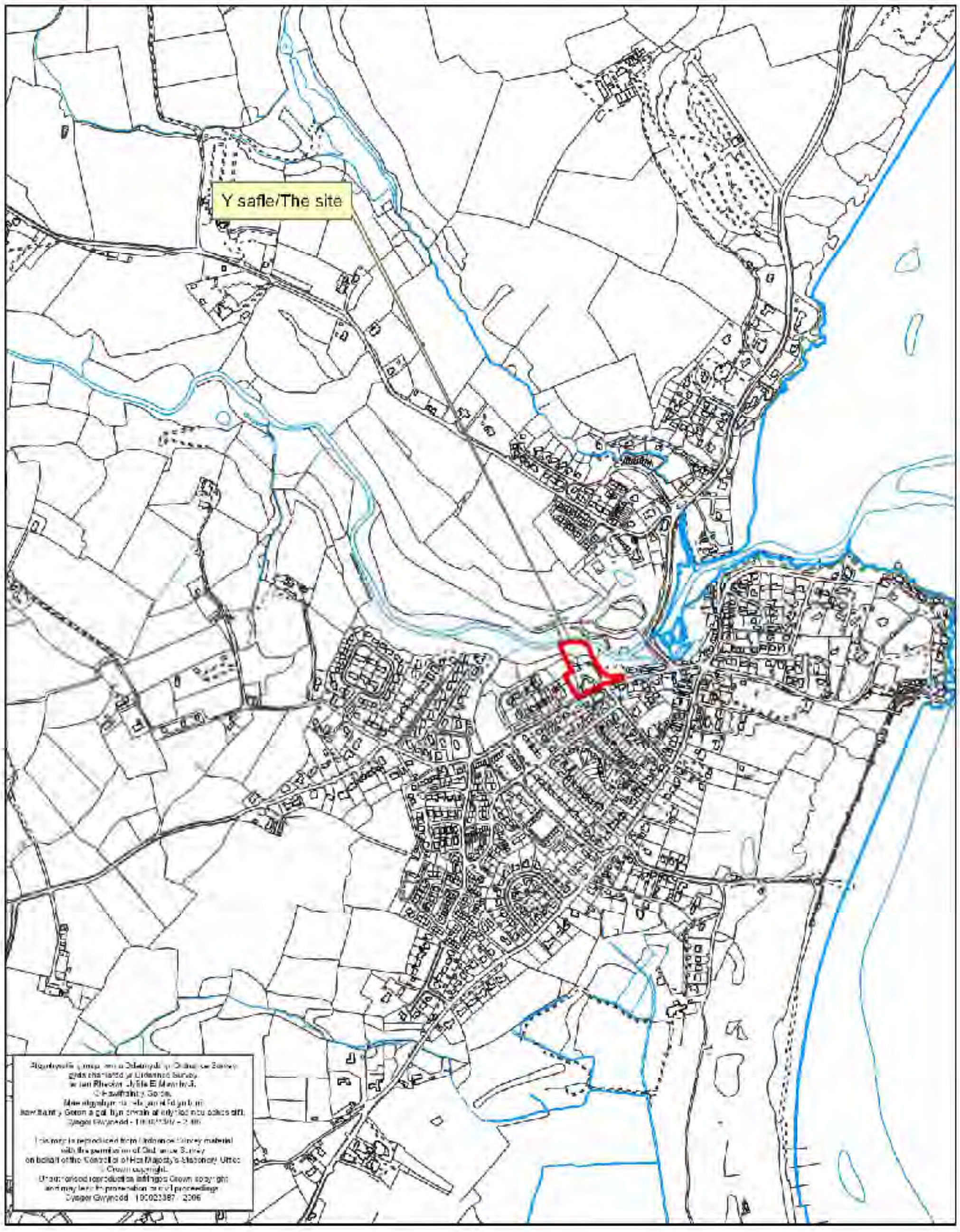
RHIAN EVANS ARCHITECT : PENSAER

2 Berry Street, CONWY, Conwy. LL32 8DG
Tel. +44 (01492) 585224
www.rhianevansarchitect.com

Rhif: **3**

Rhif y Cais / Application Number : C13/0736/39/LL

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



Cais Rhif:	C13/0736/39/LL
Dyddiad Cofrestru:	15/07/2013
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Llanengan
Ward:	Abersoch
Bwriad:	DATBLYGIAD O 13 ANNEDD PRESWYL YN CYNNWYS 2 DY FFORDDIADWY AC YN CYNNWYS ISADEILEDD A THIRLUNIO CYSYLLTIEDIG
Lleoliad:	HARBOUR HOTEL, ABERSOCH, PWLLHELI, LL537HR

Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU YN DDAROSTYNGEDIG I ARWYDDO CYTUNDEB 106

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r bwriad yn un i ddymchwel adeilad y gwesty sydd wedi bod yn segur ers oddeutu 2010 a'r bwthyn (anecs) presennol ac ail-ddatblygu'r safle ar gyfer 13 tŷ preswyl. Byddai'r tai arfaethedig yn gymysgedd o dai teras, tai par a thai arwahan. Mae'r 4 tŷ teras sydd yn wynebu Lôn Engan yn dai deulawr 3 ystafell wely. Mae gweddill yr unedau yn rhai 4 llawr 3 ystafell wely gyda'r llawr daear yn cynnwys llefydd parcio. Byddai waliau allanol y datblygiad yn cael eu gorffen mewn cyfuniad o rendr a phren a byddai'r toeau yn cael eu gorchuddio gyda llechi. Bwriedir hefyd fel rhan o'r datblygiad adeiladu clwydfan ystlumod. Mae unedau 6-13 yn cynnwys 2 lecyn parcio ac unedau 1-5 yn cynnwys 1 llecyn parcio. Byddai hefyd 5 llecyn parcio ychwanegol wedi eu cynnwys o fewn ffin y safle. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys ardal tirlunio gymunedol ynghyd a chreu mynediad drwy risiau i lawr at yr afon.

1.2 Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol roedd bwriad i ddynodi 2 dŷ fel tai fforddiadwy. Bellach mae'r ymgeisydd wedi cynnig 4 tŷ fforddiadwy am 55% o bris marchnad agored (disgownt o 45%). Byddai'r 4 ty fforddiadwy o ran eu maint mewnol oddeutu 88 medr sgwâr ac yn cynnwys 3 ystafell wely.

1.3 Mae rhan o safle'r cais wedi ei leoli y tu mewn i ffin ddatblygu Abersoch tra mae'r rhan arall wedi ei leoli y tu allan. Byddai rhan y datblygiad sy'n cynnwys yr unedau preswyl wedi eu lleoli oddi fewn i'r ffin. Gorwedd y safle oddi fewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Tua'r gorllewin o'r safle ceir tai. Tua'r de o'r safle mae Lôn Engan sydd yn ffordd ddosbarth 3 ac mae'r rhan islawr tuag at y gyffordd gyda Lôn Garmon yn ffordd ddosbarth 1. Tua'r dwyrain ar lefel is mae safle gwesty'r Riverside. Mae rhan o'r safle sydd fwy i'r gogledd ac sy'n agosach at yr Afon Soch yn gorwedd o fewn parth llifogydd C1.

1.4 Cyflwynwyd fel rhan o'r cais ddatganiad dylunio a mynediad, datganiad cynllunio, datganiad o ymwneud cymunedol, datganiad trafnidiaeth, asesiad cod tai cynaliadwy, adroddiad astudiaeth ddesg rhan 1 geodechnegol a geoamgylcheddol, asesiad canlyniadau llifogydd, arolwg ystlumod, datganiad cymunedol ac ieithyddol, datganiad arolwg ansawdd coed, goblygiadau datblygu a datganiad dull coedyddiaeth, datganiad hyfywdra ariannol, asesiad trefwedd a gweledol, asesiad estynedig arolwg cynefinoedd rhan 1 (2012), arolwg llysiau'r dial (Japanese Knotweed),

1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud gyda 5 neu ragor o dai.

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 A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU - Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B8 – ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI 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 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 mwynderau'r ardal leol.

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

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

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

POLISI B35 – OSGOI RHYWOGAETHAU YMWTHIOL RHAG LLEDAENU - Sicrhau bod mesurau i drin â rhywogaeth ymwthiol yn cael eu gweithredu, lle mae datblygiad yn golygu aflonyddu ar bridd wedi ei halogi ganddo.

POLISI C1 – LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol

newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C3 – AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN - Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i 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 C7 – ADEILADU MEWN MODD GYNALIADWY - Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigon gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

POLISI 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 fforddiadwyedd y datblygiad.

POLISI CH10 - AIL GARTREFI - Gwrthod cynigion am dŷ/dai newydd fyddai'n arwain at gynnydd yn nifer yr ail gartrefi mewn cymuned lle maent eisoes yn ffurfio cyfartaledd uchel o stoc dai.

POLISI CH11 – TROSI ADEILADAU O FEWN FFINIAU DATBLYGU PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL AR GYFER DEFNYDD PRESWYL - Caniatáu cynigion i drosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl o fewn ffiniau datblygu pentrefi a chanolfannau lleol os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, ardrawiad ar letyau gwely a gwasanaeth cymunedol a meddiannaeth y tŷ.

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, i ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio presennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

POLISI CH43 – DARPARU LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL MEWN DATBLYGIAD TAI NEWYDD - Disgwyl bod datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy mewn ardaloedd lle na fydd y ddarpariaeth llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad..

Canllaw Cynllunio Atodol – Ymrwymiadau cynllunio.
Canllaw Cynllunio Atodol – Tai fforddiadwy.
Canllaw Cynllunio Atodol - Cymeriad y dirwedd.
Canllaw Cynllunio Atodol – Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol.
Canllaw Cynllunio Atodol – Cynllunio a'r iaith Gymraeg.
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5 Tachwedd 2012)

- Rhan 4.9 – Ail-ddefnyddio tir
- Rhan 4.10 – Hybu cynaliadwyedd trwy ddylunio da.
- Rhan 4.11 – Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy.
- Paragraff 5.3.5 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol.
- Paragraff 8.7.1 – Rheoli datblygu a thrafnidiaeth.
- Paragraff 9.2.11 – Darpariaeth o lecynnau agored.
- Paragraff 9.2.14 – Angen y gymuned am dai fforddiadwy.
- Paragraff 9.3.4 – Sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn difrodi cymeriad ac amwynder ardal.

Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygu a Pherygl o Lifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 20 – Yr Iaith Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol 22 – Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 2/19/225 - Darpariaeth barcio ychwanegol yn cynnwys mynediad newydd i Lon Engan - Harbour Hotel, Abersoch - Caniatáu 8 Tachwedd 1976.

3.2 2/19/225A – Estyniad i westy yn cynnwys pwll nofio mewnol (amlinellol) – Harbour Hotel, Abersoch – 26 Hydref 1993.

3.3 2/19/225B - Estyniad i fwyty a bar - Harbour Hotel, Abersoch - Caniatáu 7 Rhagfyr 1994.

3.4 C06D/0390/39/LL - Cais ôl weithredol i gadw drws yn lle ffenestr ar dalcen y gwesty- Harbour Hotel, Abersoch - Caniatáu 13 Hydref 2006.

3.5 C07D/0411/39/LL – Balconi blaen ar lefel llawr cyntaf – Harbour Hotel, Abersoch – Caniatau 10 Medi 2007.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref:	Gwrthod oherwydd gorddatblygiad mewn AHNE ac mae'n gynllun anghymarus a'r tai o amgylch y safle, byddai'n gorlenwi lle gwag a thirlun agored. Hefyd ni chynigir digon o dai fforddiadwy i gyd-fynd a pholisi'r Cyngor. Mynegwyd pryder am y tai sy'n wynebu Lôn Engan gan fod eu mannau parcio ar briffordd gul, brysur a pheryglus heb balmant.

Uned Drafnidiaeth:

Sylwadau :

- Yn fodlon gyda'r trefniant parcio.
- Ddim yn hollol hapus gyda'r trefniant na fyddai unedau 1-4 yn gallu mynd mewn neu allan o'r lle parcio mewn ger ymlaen ond nid oes ystadegau i ddangos fod y sefyllfa yma'n beryglus ac nid yw'r llif traffig yn ormodol o fawr na chyflym. Ddim yn ffyddiog y gallem wrthod ar yr elfen yma.

Dŵr Cymru:

Angen cynnwys amodau ar unrhyw ganiatâd Cynllunio o ran dŵr budr, dŵr wyneb a draeniad tir.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Awgrymu amodau o ran diogelu'r datblygiad rhag llifogydd.

Fodlon fod yr arolwg ystlumod wedi'i gynnal i safon dderbyniol a bod yr adroddiad yn dod i'r casgliad fod rhan o'r bwthyn yn glwydfan nos i ystlumod pedol leiaf. Angen glynu wrth yr argymhellion a gynigir yn yr adroddiad (rhan 8.1) er mwyn osgoi effeithio ar ystlumod. Angen sicrhau felly fod y camau lliniaru yn cael eu gweithredu.

Uned Bioamrywiaeth

Dim gwrthwynebiad i egwyddor y cais ond angen i'r datblygwr fodloni gofynion statudol bioamrywiaeth ar y safle.
Ystlumod - Yr adroddiad a gyflwynwyd yn un gynhwysfawr a dylai'r datblygwr ddilyn arweiniad yr ecolegwyr gan gydymffurfio gyda'r hyn sy'n cael ei argymell. Bydd angen cyflwyno manylion o'r glwydfan ystlumod newydd a bydd angen cwblhau'r glwydfan cyn cychwyn unrhyw waith dymchwel ar y safle.
Adar – Dylai unrhyw waith a alla effeithio ar nythod adar (ee torri coed) tu allan o'r cyfnod nythu (Hydref-Chwefror) ac os nad yw hynny'n bosibl dylid cynnal archwiliad.
Dyfrgwn - Oherwydd bod tebygolrwydd fod dyfrgwn yn defnyddio rhannau o'r safle byddai angen cyflwyno arolwg (nodi yn yr adroddiad rhan 1 estynedig).
Llygod y Dŵr – Os oes unrhyw waith yn cael ei wneud o fewn 8 medr i'r afon dylid cyflwyno arolwg. Gall hyn fod yr achos wrth adeiladu'r clwydfan ystlumod.
Ymlusgiaid – Cyn gwneud unrhyw waith peirianyddol dylid gwneud arolwg fel y nodwyd yn yr adroddiad rhan 1 estynedig).
Llysiau'r Dial - Yn dilyn derbyn adroddiad pellach am Lysiau'r Dial yn fodlon gyda'r hyn sydd wedi ei gyflwyno. Angen dilyn y cyfarwyddiadau sydd wedi ei gynnig yn yr adroddiad - trin gyda chemegau.

Uned Goed

Gwerthfawrogi safon uchel yr arolwg coed a'r mesurau diogelu coed. Os bydd y mesurau hyn yn cael eu dilyn yn ofalus ni fydd effaith negyddol gormodol ar goed neu dirlun ac felly nid oes pryderon sylweddol ar sail coed.

Tai Fforddiadwy — Disgwylir ymateb i'r cynnig diweddaraf o 4 tŷ fforddiadwy.

Uned AHNE : — Sylwadau :

- Cefnogol i ddymchwel yr estyniadau to fflat diweddar i'r prif adeilad – rhannau o'r adeiladau diweddar o ddyluniad gwael ac yn is-safonol.
- Dim gwrthwynebiad i'r egwyddor o ail-ddatblygu gweddill y safle ar yr amod fod darpariaeth parcio ddigonol ar gael.
- Cefnogi'r ffaith yr anelir at safon 3 o'r cod cartrefi cynaliadwy.
- Pryderon am golli adeilad gwreiddiol y gwesty.
- Cynnwys modurdy ar lawr daear unedau 5-13 wedi golygu datblygiad 4 llawr a fyddai'n ymwthiol ar drefwedd Abersoch.
- Dyluniad modern a dieithr i unedau 5-13 gyda'r ffenestri to ar y wyneb cefn yn nodwedd estron.
- Pryder am 13 uned byw newydd mewn pentref lle mae'r canran o dai haf eisoes yn uchel a'r diwylliant lleol dan bwysau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: — Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar y 20 Awst 2013. Derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth oddi wrth ddau wrthwynebydd ar sail:

- Dyluniad, defnyddiau, ffurf a graddfa'r adeiladau ddim yn cyd-weddu gyda'r ardal
- Gorddatblygiad o'r safle
- Effaith ar y drefwedd – fe fyddai'r datblygiad pedwar llawr yn dominyddu'r drefwedd yn enwedig wrth gyrraedd / adael y pentref
- Trafnidiaeth - Byddai'r pedair mynedfa'n achosi problemau i ddefnyddwyr y ffordd gul bresennol
- Preifatrwydd – bydd rhannau o'r datblygiad yn gor-edrych tŷ presennol cyfagos
- Colled darpariaeth o welyau gwesty
- Gormod o dai marchnad agored yn y pentref – creu rhagor o ail-gartrefi
- Dim buddion i'r gymuned leol -

Hefyd, fe dderbyniwyd y sylwadau canlynol ynghylch y bwriad.

- Gall mai caniatáu datblygiad o'r fath yw'r unig ffordd ymarferol i atal dirywiad safle amlwg
- Nid oes gwerth pensaernïol i'r adeiladau presennol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Gorwedd safle'r cais yn rhannol y tu mewn i ffin ddatblygu pentref Abersoch fel y dangosir ar fapiau cynigion CDUG. Mae'r holl unedau preswyl sy'n destun y cais wedi'u lleoli oddi fewn y ffin ddatblygu. Mae gweddill y safle yn gorwedd y tu allan

i'r ffin ond wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin. Nid oes unrhyw ran o'r safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yn CDUG. Mae Polisi C1 CDUG yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Ymhellach mae'r polisi yn datgan y gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad (h.y. y tu allan i ffiniau datblygu a thu allan i ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig) ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

5.2 Ystyrir hefyd y safle fel un a ddatblygwyd o'r blaen. Mae Polisi C3 CDUG yn datgan y cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth, lle bynnag y bo modd, i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen ac a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu, yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas, cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd arfaethedig yn addas ac yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r Cynllun. Byddai'r bwriad felly yn gwneud defnydd derbyniol o dir a ddatblygwyd o'r blaen.

5.3 Byddai'r bwriad yn golygu colli gwesty yn yr ardal. Nid oes polisi penodol yn CDUG sydd yn ymwneud gyda cholli gwestai trwy ail-ddatblygu safleoedd er bod Polisi CH11, sy'n ymdrin gyda throsi adeiladau oddi fewn ffiniau datblygu pentrefi ar gyfer defnydd preswyl, yn nodi na ddylai cynnig arwain at golli llety gwyliau â gwasanaeth mewn prif ganolfannau gwyliau os nad oes tystiolaeth gref wedi ei chyflwyno i'r Cyngor yn dangos fod yr eiddo wedi ei farchnata'n aflwyddiannus am bris rhesymol a theg fel llety gwyliau am gyfnod parhaol o 12 mis.

5.4 Mae Abersoch wedi ei adnabod fel un o'r prif ganolfannau gwyliau yn yr eglurhad i Bolisi CH11. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn nodi fod y safle wedi bod yn wag ers 2010 ac nad oes unrhyw ddiddordeb wedi ei ddangos ar gyfer ei ddefnyddio ar gyfer defnydd C1 (gwesty) yn y cyfnod ers hynny. Nid yw'n glir fodd bynnag os yw hyn yn golygu fod gwir ymdrech wedi ei wneud yn y cyfnod hwn i farchnata'r eiddo fel gwesty ac yn y cyfamser mae cyflwr yr adeiladu a'r safle wedi dirywio ac bellach yn ddolur llygaid. Mae paragarff 5 o NCT 13 Twristiaeth yn cyfeirio at yr angen i ystyried goblygiadau colli gwestai i ddefnyddiau tir eraill ac effaith hyn ar allu tref i gadw ei statws fel cyrchfan. Nodir hefyd yn yr un paragraff y dylid gofalu peidio â defnyddio'r system gynllunio i barhau oes hen lety nad oes galw amdano yn y farchnad mwyach.

5.5 Mae Polisi CH4 yn ymwneud â datblygiadau tai oddi fewn i ffin ddatblygu. Mae'r polisi yma yn caniatáu, mewn egwyddor, cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau datblygu pentref os bydd cyfran o'r unedau ar bob safle (fydd yn amrywio o safle i safle) yn rhai fforddiadwy sy'n cwrdd ag angen lleol cyffredinol a bennwyd am dai fforddiadwy, oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle.

5.6 O ganlyniad, ac yn ddarostyngedig i asesiad o'r materion fforddiadwyedd, ieithyddol a chymunedol, gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl, trafnidiaeth, bioamrywiaeth, cynaliadwyedd a llifogydd fe ystyrir fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol.

Materion Tai Fforddiadwy

5.7 Dywed paragraff 2.17 o Ganllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009) y bydd yr awdurdod cynllunio lleol, wrth asesu cais yn unol â Pholisi CH4, yn

ystyried y sefyllfa sydd yn bodoli o fewn yr anheddiad dan sylw. Bydd hyn yn cynnwys ystyried materion megis:

- tystiolaeth o'r ffactorau sydd yn dylanwadu ar fforddiadwyedd yn yr ardal leol;
- tystiolaeth o angen penodol am dai yn y Pentref neu'r Ganolfan Leol;
- argaeledd tai fforddiadwy sydd eisoes yn bodoli yn y Pentref neu'r Ganolfan Leol, h.y. y gymysgedd o dai, o ran deiliadaeth;
- i ba raddau y bydd modd, yn realistig, diwallu'r angen am dai fforddiadwy ar dir o fewn y ffin ddatblygu;
- cynlluniau arfaethedig gan gymdeithasau tai (o fewn y ffin ddatblygu neu'n ffinio â hynny);
- tystiolaeth o ddichonolrwydd ariannol darparu tai fforddiadwy ar y safle.

5.8 Mae tystiolaeth fod problemau o ran fforddiadwyedd tai yn ardal Abersoch a bod yna angen am dai fforddiadwy yn yr ardal, yn ogystal, mae canran sylweddol (oddeutu 45%) o dai yn Abersoch yn ail gartrefi. Fodd bynnag, yn unol â'r polisi fel y gwelir uchod, rhaid hefyd yw ystyried beth yw dichonolrwydd ariannol darparu tai fforddiadwy ar safle. Nodai paragraff 10.6 o Nodyn Cyngor Technegol 2 - Cynllunio a Thai Fforddiadwy bod hyfywedd safle yn ffactor tyngedfennol i'w ystyried wrth bennu trothwyon (ar gyfer tai fforddiadwy), yn arbennig ar safleoedd bach. Mae effaith costau penodol ar hyfywedd datblygiad yn ffactor sydd yn cael ei ystyried ym maen prawf cyntaf Polisi CH4. Nodai'r maen prawf hwn y dylai cyfran o'r unedau ar safle o'r math hwn fod yn rhai fforddiadwy, oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy. Mae paragraff 5.2.30 o GDUG yn datgan bod costau penodol sy'n gysylltiedig â datblygiad y safle yn ffactor i'w ystyried wrth negodi gyda datblygwr mewn perthynas â darparu tai fforddiadwy.

5.9 Pan gafodd y cais ei gyflwyno yn wreiddiol roedd yn cynnwys 2 dŷ fforddiadwy 3 llofft ond erbyn hyn ac yn dilyn negodi pellach, mae'r ymgeisydd wedi cynnig 4 tŷ fforddiadwy 3 lloft sef 30% o'r tai ar y safle. Mae'r tai fforddiadwy wedi cael eu cynnig am 55% o bris y farchnad agored sef disgownt o 45%. Yr unedau sydd wedi eu cynnig yw unedau 1-4 ac mae'r holl o'r unedau yma yn dai deulawr gyda'i gerddi eu hunain. Mae'n galonogol gweld fod 4 tŷ wedi cael eu cynnig fel unedau fforddiadwy yn hytrach na pe baent wedi bod yn fflatiau. Byddai'r 4 tŷ fforddiadwy sydd wedi ei gynnig yn rhai 3 ystafell wely ac yn mesur oddeutu 88 medr sgwâr yn fewnol. Byddai maint yr unedau fforddiadwy felly yn cydymffurfio gyda maint tai fforddiadwy fel ag sy'n cael ei gynnwys yn y Canllaw Cynllunio Atodol : Tai Fforddiadwy. Ystyrir fod y cynnig o 4 tŷ fforddiadwy yn dderbyniol fel canran ar gyfer y bwriad ac felly fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau gofynion Polisi CH4 CDUG. Bydd rhaid sicrhau fod y tai yma yn cael eu clymu fel tai fforddiadwy angen lleol cyffredinol trwy arwyddo cytundeb 106. Gwnaethpwyd hefyd ymholiadau gyda chymdeithasau tai i weld os fyddai ganddynt ddiddordeb yn y tai fforddiadwy a derbyniwyd cadarnhad gan Tai Eryri y byddai ganddynt hwy ddiddordeb yn yr unedau fforddiadwy pe bai'r datblygwr yn dymuno hynny.

Materion ieithyddol a chymunedol

5.10 Derbyniwyd datganiad ieithyddol a chymunedol fel rhan o'r cais. Nodir mai canran gymharol isel o siaradwyr Cymraeg sydd yn Abersoch a bod gostyngiad wedi bod rhwng 2001 a 2011. Cydnabyddir fod y safle wedi ei leoli mewn man cyfleus yn Abersoch, yn agos i wasanaethau a chyfleusterau, ac felly'n debygol o gael effaith bositif ar wasanaethau a siopau lleol. Dylai'r datblygiad wella'r amgylchedd weledol a gwneud yr ardal yn le mwy deniadol i fyw ynddo. Byddai'r bwriad yn cynnig 4 tŷ

fforddiadwy. Ni does unrhyw fesurau lliniaru penodol wedi eu gynnig yn y datganiad ieithyddol a chymunedol. Disgwylir ymateb yr Uned Polisi ar gynnwys y datganiad ieithyddol a chymunedol a hyderir y bydd hwn wedi ei dderbyn erbyn dyddiad y Pwyllgor.

5.11 O safbwynt cymunedol mae Polisi CH10 o'r CDU sydd yn ymwneud ag ail-gartrefi yn berthnasol i'r cais. Fodd bynnag, mae'n hanfodol nodi mai ychydig iawn o bwysau mae'r Arolygiaeth Cynllunio wedi ei roi ar y polisi yma pan yn penderfynu ar apeliadau sydd yn seiliedig ar y polisi hwn. Yr hyn sydd yn dod drosodd yn yr apeliadau yw na ellir profi gyda thystiolaeth gadarn mai tai gwyliau neu ail-gartrefi fyddai'r unedau preswyl. Er bod canran sylweddol o ail-gartrefi yn Abersoch mae apêl ar safle'r Power Boat Club wedi cael ei chaniatáu yn groes i benderfyniad y Cyngor. Roedd yr apêl yn ymwneud â diddymu amod i gyfyngu meddiant y tai marchnad agored oedd i'w datblygu ar y safle i ddefnydd fel cartref parhaol yn unig. O ganlyniad i benderfyniadau apel o'r fath ni ellir rhoi fawr o bwysau i'r polisi hwn wrth ystyried ceisiadau cynllunio.

5.12 Gan ystyried yr holl wybodaeth sydd yn berthnasol i'r cais yma gan gynnwys lleoliad, yr angen am dai fforddiadwy, y canran o ail-gartrefi yn yr ardal yn ogystal â'r cyfraniad o dai fforddiadwy a gynigir, ni ystyrir y buasai'r bwriad yn cael effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned.

Mwynderau gweledol

5.13 Yn ogystal â thrafod materio dyluniad, graddfa ayb gyda'r Cyngor mae'r ymgeisydd hefyd wedi bod yn trafod yn helaeth gyda Chomisiwn Dylunio Cymru wrth i'r bwriad esblygu ac mae'r datblygiad sydd gerbron heddiw wedi newid gryn dipyn o'r hyn fwriadwyd yn wreiddiol. Y bwriad gwreiddiol oedd cael bloc o 35 o fflatiau dros 5 llawr ac ystyriwyd nad oedd hyn yn addas ar gyfer y safle. Dros gyfnod o amser mae nifer o faterion wedi cael eu hystyried a'u haddasu. Mae'r materion yma yn cynnwys y canlynol:-

- Graddfa a ffurf y datblygiad.
- Manteisio ar dopograffi'r tir.
- Addasrwydd y math o dai a gerddi oedd yn cael eu cynnig ar gyfer teuluoedd.
- Ffurf bensaernïol y dyluniad gan awgrymu rhoddi ystyriaeth i ddyluniad cyfoes yn hytrach nag ymgeisio i ail-greu adeiladau math fictorianaidd.
- Rhoddi ystyriaeth i'r tirweddu.
- Mynediad lawr at yr afon.
- Lleoliad y fynedfa.

Yn eu sylwadau diwethaf ar y bwriad mi nododd y Comisiwn Dylunio fod cynllun diddorol yn dod allan a bod symleiddiad y tai i'w groesawu.

5.14 Erbyn hyn mae'r bwriad yn golygu lleoli 13 uned breswyl ar y safle. Byddai unedau 1-4 wedi eu lleoli yn wynebu Lôn Engan tra byddai gweddill yr unedau yn wynebu lawr at yr afon a'r harbwr. Byddai Unedau 1-4 ynghyd ac unedau 5-10 yn resdai ac yna unedau 11 a 12 yn dai par gydag uned 13 yn dŷ arwahan. Byddai unedau 1-4 yn ddeulawr a gweddill yr unedau yn bedwar llawr. Mae'r unedau wedi eu lleoli ar y tir mewn modd sydd yn gwneud defnydd o'r gwahanol lefelau ar y tir. Ni fyddai'r bwriad yn uwch nag uchder y gwesty presennol ond wrth gwrs byddai mwy o'r safle yn cael ei adeiladu arno o'i gymharu gyda'r safle presennol.

5.15 Mae unedau 1-4 o ran eu dyluniad yn dai gymharol draddodiadol ond fod y defnydd o bren i gladio rhannau o'r waliau allanol yn rhoi agwedd fwy cyfoes i'r dyluniad. Mae Unedau 5-13 o ddyluniad cyfoes. Er yn 4 llawr, byddent o'r cefn yn ymddangos fel tai 3 llawr (oherwydd rhediad y tir) a byddent hefyd wedi cael eu camu lawr i fynd gyda rhediad y tir ac felly ni fydd crib y toeau'r un uchder ar draws y ffryntiad tai. Hefyd nid yw unedau 5-10 wedi eu lleoli mewn llinell syth ond yn hytrach wedi eu camu yn ôl fesul dau dŷ. Bydd lle gwag hefyd yn bodoli rhwng bloc 5-10 ac unedau 11-12 ac uned 13.

5.16 Ystyrir fod hyn yn fodd o dorri'r datblygiad fyny gan leihau ei ardrawiad. Hefyd er eu bod yn 4 llawr byddai'r ystafelloedd ar y 4ydd llawr wedi eu gosod yng ngwagle'r to. Mae'r datblygiad wedi cael ei rannu fyny yn flociau o adeiladau ac felly fe geir gofodau rhwng adeiladau ac ystyrir fod hyn yn lleihau effaith y bwriad yn y tirlun a'r strydwedd. Er creu diddordeb mae uned 5, sef y tŷ pen mewn rhesdai ger Lôn Engan, yn cynnwys ffenestri ac ati ar y talcen.

5.17 Byddai gan yr holl o'r tai erddi preifat ac hefyd ddefnydd o ardd gymunedol. Yn ychwanegol i hyn byddai band sylweddol o dir gwyrdd yn parhau ar y llethrau rhwng yr adeiladau sydd ar dir uwch a'r afon sydd ar dir is. Gan fod gerddi a thir gwyrdd oddi amgylch yr adeiladau byddai'n bosibl tirlunio'r safle yn eithaf eang. Dylid hefyd cofio nad yw'r safle yn bresennol yn wag i gyd gan fod adeiladau presennol y gwesty wedi ei leoli ar ran o'r tir. Ni ystyrir y byddai'r bwriad felly yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal o ystyried beth yw'r sefyllfa bresennol. Byddai'r bwriad yn cael ei orffen gyda thoeau llechi a'r waliau allanol o gyfuniad o rendr a phren. Ystyrir y byddai'r deunyddiau yma'n dderbyniol ar gyfer eu defnyddio yn y bwriad. Yn sgil yr uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisïau B22, B25 a B27 CDUG.

5.18 Mae'r safle'n gorwedd oddi fewn i AHNE ac felly rhaid yw ystyried effaith y bwriad ar y dynodiad yma. Yn hyn o beth rhaid yw ystyried gofynion Polisi B8 CDUG. Y nôd yw gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr AHNE gan wrthod cynigion a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd a'r arfordir (gan gynnwys golygfeydd i mewn ac allan o'r ardal, bywyd gwyllt, olion ac adeiladau hanesyddol, iaith a diwylliant a natur dawel a di-lygredd yr ardal ac eithrio mewn amgylchiadau eithriadol iawn pan ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol :-

- bod budd cenedlaethol economaidd neu gymdeithasol sylweddol iawn wedi ei brofi o blaid y datblygiad ac y byddai gwrthod caniatâd yn niweidiol dros ben i'r economi leol;
- y rhoddwyd ystyriaeth i'r gost a'r posibilrwydd o ddarparu'r datblygiad y tu allan i'r ardal neu ddiwallu'r angen amdano mewn ffordd arall;
- y rhoddwyd ystyriaeth i gyfyngu ar yr effeithiau niweidiol ar gymeriad yr ardal a bod mesurau i wneud hynny wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais.

Mae paragraff 5.3.5 Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn datgan y dylai polisïau cynlluniau datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio diogelu harddwch naturiol, er mai priodol hefyd fydd ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd.

5.19 Derbyniwyd sylwadau'r Uned AHNE ar y bwriad. Datgan y sylwadau yma nad oes gwrthwynebiad i'r egwyddor o ail-ddatblygu'r safle a'u bod yn gefnogol i ddymchwel yr estyniadau to fflat diweddar i'r prif adeilad. Mae yna bryderon fodd bynnag o safbwynt colli adeilad gwreiddiol y gwesty. Er y sylweddolir fod yr Uned AHNE

wedi crybwyll y dylid ystyried cadw'r gwesty gwreiddiol dylid sylweddoli yn gyffredinol nad yw safon yr adeiladau presennol, yn arbennig felly'r estyniadau ar y safle o safon a dyluniad sydd werth i'w cadw. Ymddengys mai un o brif bryderon o ran sylwadau'r Uned AHNE yw'r ffaith fod unedau 5-13 yn ddatblygiad 4 llawr a'u bod yn ystyried fod hynny yn ymwthiol ar drefwedd Abersoch. Hefyd mae pryder am y ffenestri yn nho Unedau 5-13. O ran dyluniad, ystyrir fod ymdrech wedi ei wneud i greu datblygiad gyda chymeriad ac i gynnwys nodweddion pensaernïol i atal datblygiad undonog ac unffurf. Er bod y dyluniad o natur gyfoes nid yw hynny o anghenraid yn golygu y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i'r AHNE.

5.20 Fel sydd wedi ei nodi uchod mae'r datblygiad wedi datblygu llawer ers y bwriad gwreiddiol a roddwyd ymlaen ac mae cryn fewnbwn wedi cael ei wneud o safbwynt y bwriad yn gyffredinol ac o ran y dyluniad. Mae'r safle wedi ei leoli gerllaw ffurf adeiledig pentref Abersoch ac nid yw'n safle sydd yn sefyll ar ben ei hun yng nghefn gwlad agored. Mae'n debygol mae un o'r prif edrychiadau a geir o'r safle yw hwnnw o Lon Pont Morgan ger y bont wrth ddod mewn i Abersoch. Mae'r tir ble bwriedir adeiladu yn un ar ran uchel o dir ac o'r herwydd yn gymharol amlwg yn y tirlun o'r lleoliad yma. Byddai band eang o dir gwyrdd yn parhau ar y llethrau o amgylch y safle a byddai gofodau rhwng y blociau adeiladau ynghyd â chyfuniad o erddi preifat a chymunedol ar gyfer preswylwyr yr unedau preswyl arfaethedig a byddai hyn yn fodd i gyfrannu at gymeriad yr ardal. Yn sgil hyn ystyrir y byddai pobl sydd yn edrych fyny'r afon o Bont Morgan yn parhau i weld golygfeydd a fyddai'n cynnwys gwyrddni a mannau agored. Byddai'r adeiladau yn cael eu gosod yn bennaf ar dir sydd wedi ei ddatblygu yn y gorffennol neu sydd yn ffurfio rhan o gwrtil y gwesty ac felly ni ystyrir y byddai'r bwriad yn effeithio ar harddwch y tirlun naturiol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i'r AHNE a'i fod felly yn dderbyniol yn nhermau Polisi B8 CDUG.

5.21 **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

Mae'r ddau eiddo preswyl agosaf i'r safle wedi eu lleoli tua'r gorllewin. Mae'r tai hynny ar lefel uwch na lleoliad y cais. Oherwydd y gwahaniaethau yma mewn lefelau tir ynghyd a'r pellteroedd rhwng y tai cyfagos ar tai arfaethedig ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi gor-edrych neu golli preifatrwydd i ddeiliaid y tai yma mewn modd a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol. Hefyd o safbwynt Polisi B23 mae'r safle yn bresennol yn cynnwys maes parcio ar gyfer y gwesty ac felly gyda'r gallu i gael nifer o gwsmeriaid a cherbydau yn mynd a dod oddi yno. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn ychwanegu at draffig na'r sŵn sy'n gysylltiedig â thraffig mewn modd sy'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau lleol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi B23 CDUG.

5.22 Materion trafnidiaeth a mynediad

Byddai'r datblygiad yn defnyddio'r fynedfa gerbydol bresennol i'r safle ac mae'n cynnwys lle parcio i gyfanswm o 26 o geir. Byddai 1 lle parcio ar gyfer bob un o unedau 1-5, 2 le parcio ar gyfer bob un o unedau 6-13 ac yna 5 lle parcio cyffredinol o fewn y safle. Bwriedir cael troedffordd ar hyd ffryntiad y safle gyda Lôn Engan. Byddai mynedfa gerdded hefyd o'r datblygiad lawr at yr afon. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ac yn dilyn derbyn cynllun parcio oedd yn dangos 5 lle parcio cyffredinol o fewn y safle maent yn fodlon gyda'r bwriad o agwedd parcio. Mae pryderon wedi eu lleisio o safbwynt y byddai angen i ddeiliaid tai 1-4 yrru mewn neu allan o'r llefydd parcio mewn ger yn ôl. Fodd bynnag er nad oedd yr Uned Drafnidiaeth yn hollol hapus gyda'r trefniant yma nid oeddynt yn ystyried y dylid gwrthod y cais ar y seiliau yma yn sgil y ffaith nad oedd llif y traffig yn ormodol na chyflym yn yr ardal benodol hon. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisïau CH33 a CH36 sydd yn ymwneud a diogelwch ffyrdd a pharcio.

5.23 Materion Bioamrywiaeth

Cyflwynodd yr ymgeisydd Arolwg Ystlumod ac asesiad estynedig arolwg cynefinoedd rhan 1 (2012) gyda'r cais. Hefyd cyflwynwyd gwybodaeth o ran gwaredu Llysiau'r Dial sydd i'w cael ar ran o'r safle. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth a CNC ar y cais. Datgan y sylwadau yma nad oedd gwrthwynebiad i egwyddor y cais. Mae'r adroddiad ystlumod a gyflwynwyd yn un cynhwysfawr a dylai'r datblygwr ddilyn arweiniad yr ecolegwyr gan gydymffurfio gyda'r hyn sy'n cael ei argymell. Bydd angen cyflwyno manylion o'r glwydfan ystlumod newydd a bydd angen cwblhau'r glwydfan cyn cychwyn unrhyw waith dymchwel ar y safle. Er diogelu adar sy'n nythu dylai'r gwaith a allai effeithio ar nythod adar gael eu gwneud tu allan i'r tymor nythu adar.

5.24 Mae tebygolrwydd for Dyfrgwn yn defnyddio'r safle ac mae'r asesiad estynedig arolwg cynefinoedd rhan 1 (2012) yn nodi os nad yw ardal y gors a'r llethr coediog yn cael ei effeithio gan y datblygiad nad oes angen arolwg pellach ond yn awgrymu y dylid cynnwys ffens ddiogelwch o fath palis wrth ymgymryd gyda'r datblygiad er atal dyfrgwn o gael mynediad i'r ardal waith ac i atseinio sŵn yn ôl i'r safle. Os yw'r ardal yma yn cael ei amharu yna byddai angen arolwg dyfrgwn pellach. Mae'n debygol mae gwaith o ran adeiladu'r glwydfan ystlumod a chreu'r grisiau lawr at lan yr afon fyddai'n mynd trwy'r tir yma. Gan y bydd rhaid cytuno ar union fanylion a lleoliad y glwydfan ystlumod ystyrir y gellir rhoddi amod fod angen cyflwyno arolwg dyfrgwn pellach cyn cychwyn y gwaith gan y gallai'r union leoliad ar gyfer y gwaith yma effeithio ar yr arolwg. Mae'r asesiad estynedig arolwg cynefinoedd rhan 1 (2012) yn nodi y dylid cael arolwg o lygoden y dŵr os oes unrhyw waith yn cael ei wneud o fewn 8 medr i'r afon. Yn bresennol mae lleoliad y glwydfan ystlumod wedi ei dangos oddeutu 10 medr o'r afon ac felly ni fyddai angen arolwg. Fodd bynnag gan fod union fanylion y glwydfan ystlumod angen eu cytuno gellir cynnwys amod y byddai angen arolwg llygoden y dŵr os yw'r glwydfan o fewn 8 medr i'r afon. Mae'r Uned Bioamrywiaeth hefyd wedi argymell y dylid cael arolwg ymlusgiaid cyn cychwyn unrhyw waith peirianyddol. Ystyrir yn sgil cynnwys amodau addas fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi B20 CDUG.

5.25 Mae yna lysiau'r dial yn tyfu ar ran o'r safle ac mae'r planhigyn yma yn un ymledol sy'n anodd cael gwared ohono ar y safle. Mae'n bwysig nad yw'r gwaith datblygu yn achosi'r planhigyn yma i ymledu. Derbyniwyd manylion rhaglen o driniaeth cemegau i waredu'r llysiau'r dial a bydd angen amod o ran ei waredu ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Os ymgymerir â thriniaeth i waredu'r llysiau'r dial ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol yng nghyd-destun polisi B35 CDUG.

5.26 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd arolwg ansawdd coed, goblygiadau datblygu a datganiad dull coedyddiaeth. Mae'r Uned Coed yn gwerthfawrogi safon uchel yr arolwg coed a'r mesurau diogelu coed ac yn ystyried os bydd y mesurau hyn yn cael eu dilyn yn ofalus ni fydd effaith negyddol ormodol ar goed neu dirlun ac felly nid oes pryderon sylweddol ar sail coed. Ystyrir y dylid cynnwys amod o safbwynt ymgymeryd ar gwaith yn unol ar arolwg ansawdd coed, goblygiadau datblygu a datganiad dull coedyddiaeth. Mae cynllun tirlunio hefyd wedi ei dderbyn a fydd yn ychwanegu at yr amrywiaeth o lystyfiant a fydd ar gyrion ac o fewn y safle. Ystyrir y cynllun tirlunio yma yn addas o safbwynt Polisi B27 CDUG.

5.27 Materion cynaliadwyedd

Derbyniwyd adroddiad cyn asesiad o safbwynt cydymffurfio gyda Lefel 3 o'r Cod Cartrefi Cynaliadwy. Mae'r asesiad yma yn dangos y rhagwelir y byddai'r unedau yn cyrraedd sgôr o 57.71% sydd yn cyrraedd lefel 3. Bydd angen amod ar y caniatâd i

sicrhau y bydd yr unedau gorffenedig yn cyrraedd o leiaf Lefel 3 ac ystyrir os gwneir hyn fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi C7 CDUG sydd yn ymwneud ac adeiladu mewn modd cynaliadwy.

5.28 Materion llifogydd

Gorwedd rhan o'r safle o fewn parth llifogydd C1 fel y dynodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd asesiad canlyniadau llifogydd. Derbyniwyd sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru ar y bwriad. Nid oes gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ond bydd angen amodau o safbwynt diogelu'r datblygiad rhag llifogydd. Yn sgil hynny ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B29 CDUG a TAN 15.

5.29 Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

Ystyrir bod yr holl sylwadau cynllunio perthnasol a dderbyniwyd o ganlyniad i'r cyfnod ymgynghori wedi cael eu hystyried yn yr asesiad uchod.

6. Casgliadau:

6.1 Bwriad yw hwn ar gyfer ail-ddatblygu safle Gwesty'r Harbour ar gyfer 13 uned breswyl a fyddai'n gyfuniad o unedau deulawr a 4 llawr a chredir fod y datblygiad yn dderbyniol o ran egwyddor. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y byddai unedau 1-4 yn cael eu dynodi fel tai fforddiadwy a hynny am 55% o bris marchnad agored. Byddai hyn yn gyfystyr â 30% o'r unedau ar y safle yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac fe ystyrir fod y canran yma'n dderbyniol. Mae'n galonogol hefyd gweld mai 4 tŷ gyda gerddi sydd yn cael eu cynnig fydd yn diwallu'r angen am dai teulol.

6.2 Wedi cymeryd i ystyriaeth ac asesu yr holl faterion perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisiau lleol a chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol arall sy'n datgan i'r gwrthwyneb ac, o ganlyniad, y dylid caniatau'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu 4 o'r unedau fel tai fforddiadwy angen lleol cyffredinol ac hefyd i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu 4 o'r unedau fel unedau fforddiadwy angen lleol cyffredinol ac i amodau -

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau diwygiedig.
3. Llechi ar y to.
4. Cytuno manylion waliau allanol.
5. Amodau cod tai cynaliadwy.
6. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir.
7. Amodau priffyrdd.
8. Amodau Dŵr Cymru.
9. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru o ran llifogydd.
10. Amodau bioamrywiaeth / ecolegol.
11. Amodau tirlunio.

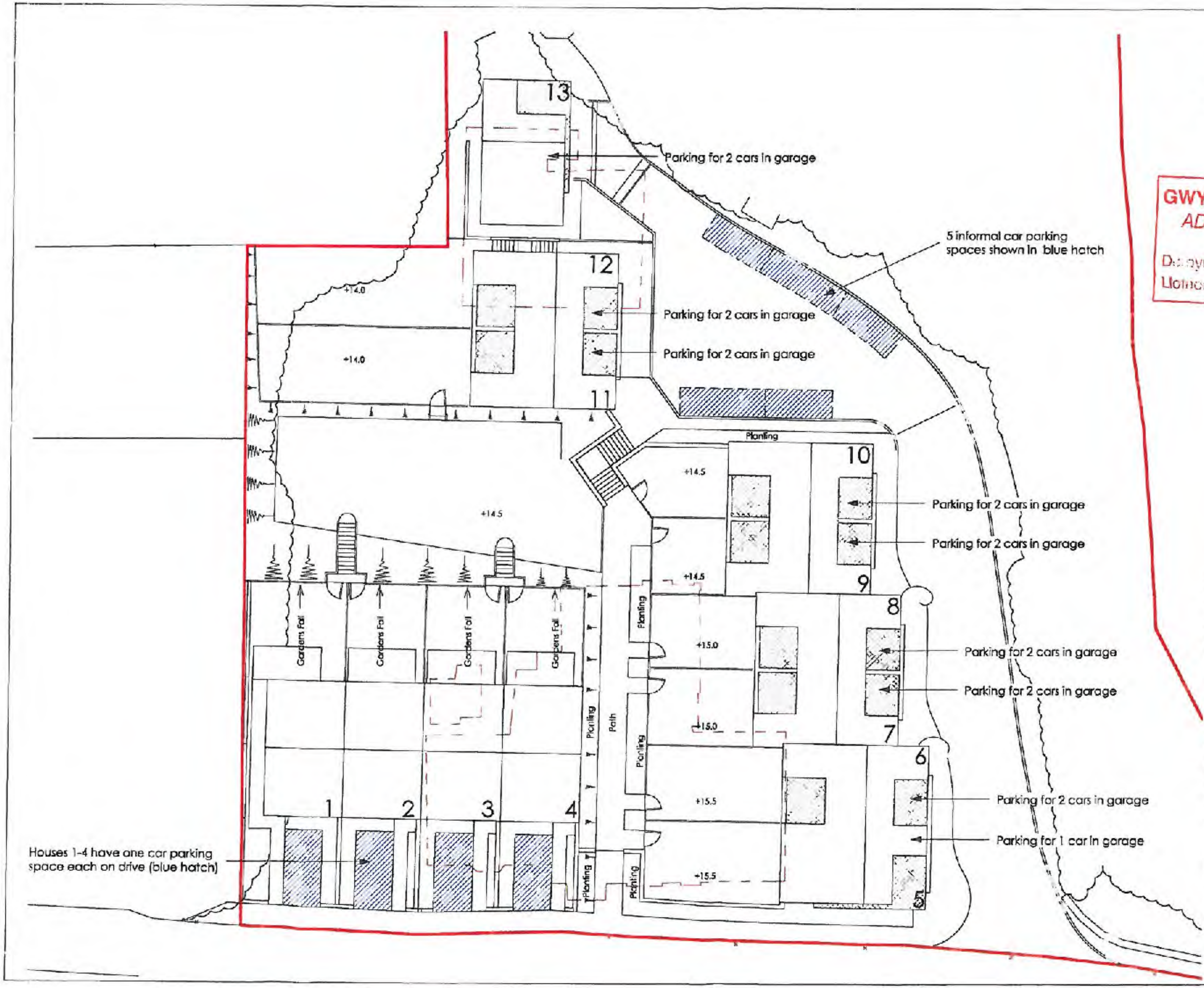
3

Rhif y Cais / Application Number : C13/0736/39/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



The use of this data by the recipient acts as an agreement of the following statements. Do not use this data if you do not agree with any of the following statements -

All drawings are based upon site information supplied by third parties and as such their accuracy cannot be guaranteed. All features are approximate and subject to clarification by a detailed topographical survey, statutory service enquiries and confirmation of the legal boundaries.

The controlled version of this drawing should be viewed in DWF or PDF format not DWG or other formats.

Do not scale the drawing. Use figured dimensions in all cases. Check all dimensions on site. Report any discrepancies in writing to Seymour Architecture before proceeding.

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
Derbyniwyd/Received 28/10/13
Llofnod/Signed GJ

Revision	Date	Drawn By
03	28/10/13	PS
Car parking bay widths increased to 2m.		
02	28/10/13	PS
Car parking spaces to the side of house 10 moved away from house.		
01	03/10/13	PS
First Issue		

Amendment

Status
Planning

Project
Ashall Land
Proposed Residential Development
Abersoch, Wales

Drawing
Car Parking Layout

Project No.	Drawing No.
151	200-05
Scale at A3	**Drawn By**
1 : 250	PS

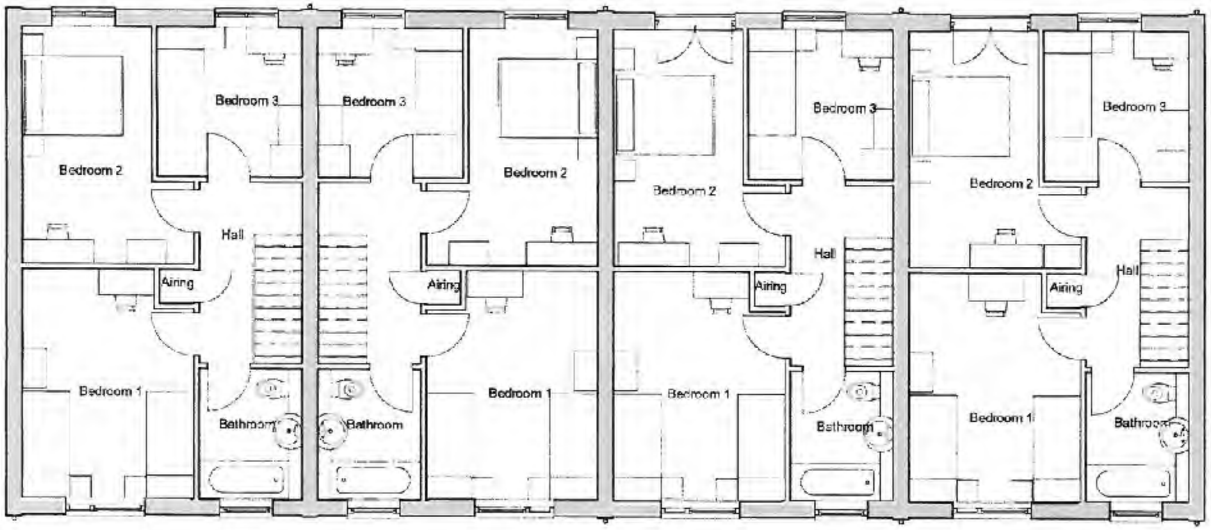
seymour architecture
info@seymourarchitecture.com
www.seymourarchitecture.com
T 0191 280 4612

The use of this data by the recipient acts as an agreement of the following statements. Do not use this data if you do not agree with any of the following statements.

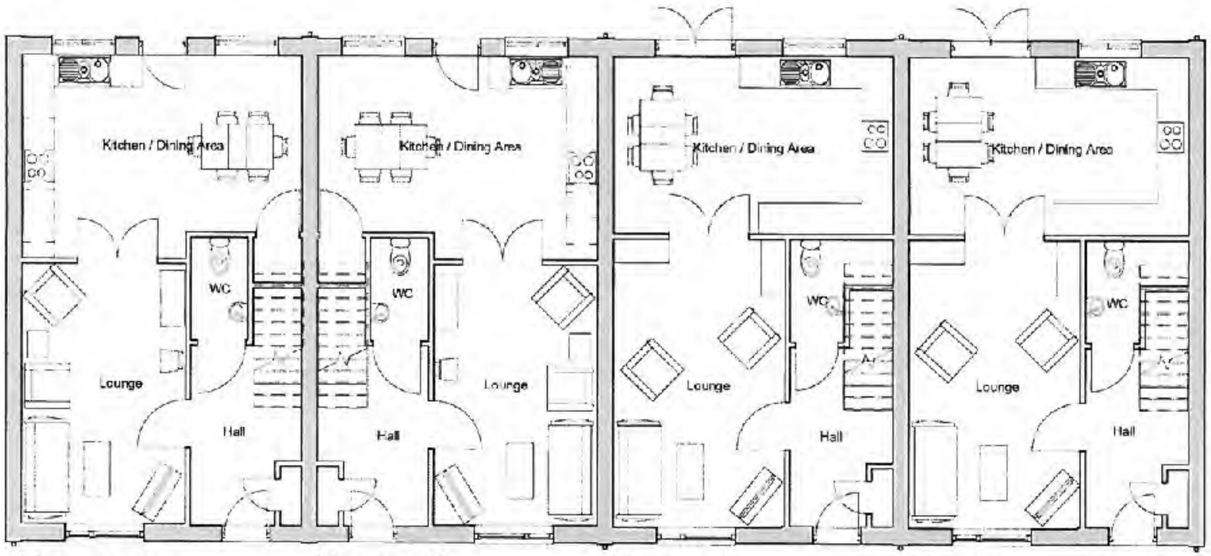
All drawings are based upon the information supplied by third parties and as such their accuracy cannot be guaranteed. All features are approximate and subject to clarification by a detailed topographical survey, statutory service enquiries and confirmation of the legal boundaries.

The controlled version of this drawing should be issued in DWF or PDF format not DWG or other formats.

Do not scale the drawing. Use figured dimensions in all cases. Check all dimensions on site. Report any discrepancies in writing to Seymour Architecture before proceeding.



First Floor Plans



House 1 House 2 House 3 House 4

Ground Floor Plans

Revision	Date	Drawn By
02	25/06/13	PS
First Floor plans added to drawing, key elevation removed, title amended. House plans amended.		
01	07/05/13	LC
First issue		

Amendment

Status
Planning

Project
Ashall Land
Residential Scheme
Abersoch, Wales

Drawing
Houses 1-4 Floor Plans

Project No	Drawing No
151-03	303-01

Scale at A3	Drawn By
1 : 100	LC

seymour architecture
info@seymourarchitecture.com
www.seymourarchitecture.com
T 0191 280 4412

1

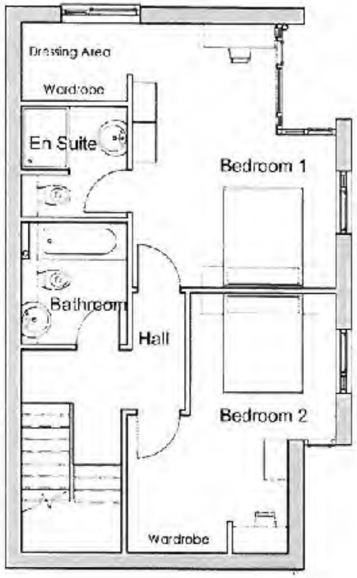
The use of this data by the recipient acts as an agreement of the following statements. Do not use this data if you do not agree with any of the following statements.

All drawings are based upon site information supplied by third parties and as such their accuracy cannot be guaranteed. All features are approximate and subject to clarification by a detailed topographical survey, statutory service enquiries and confirmation of the legal boundaries.

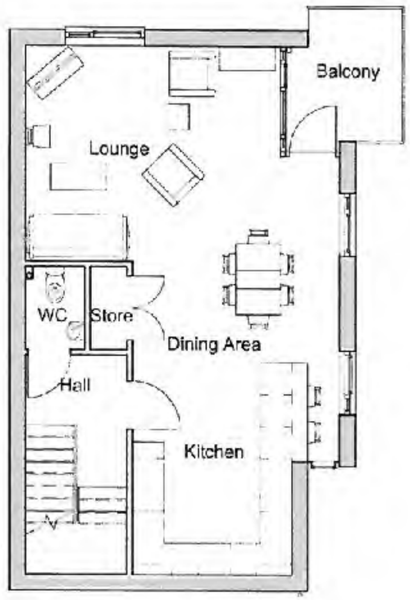
The controlled version of this drawing should be issued in DWF or PDF format not DWG or other formats.

Do not scale the drawing. Use figured dimensions in all cases. Check all dimensions on site. Report any discrepancies in writing to Seymour Architecture before proceeding.

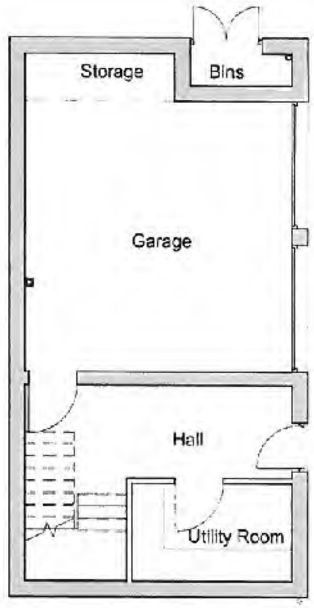
Third Floor



Second Floor



First Floor



Ground Floor

Revision	Date	Drawn By
02	24/06/13	PS
Plans of all levels added, scale changed, title amended.		
01	07/05/13	LC
First issue		

Amendment

Status
Planning

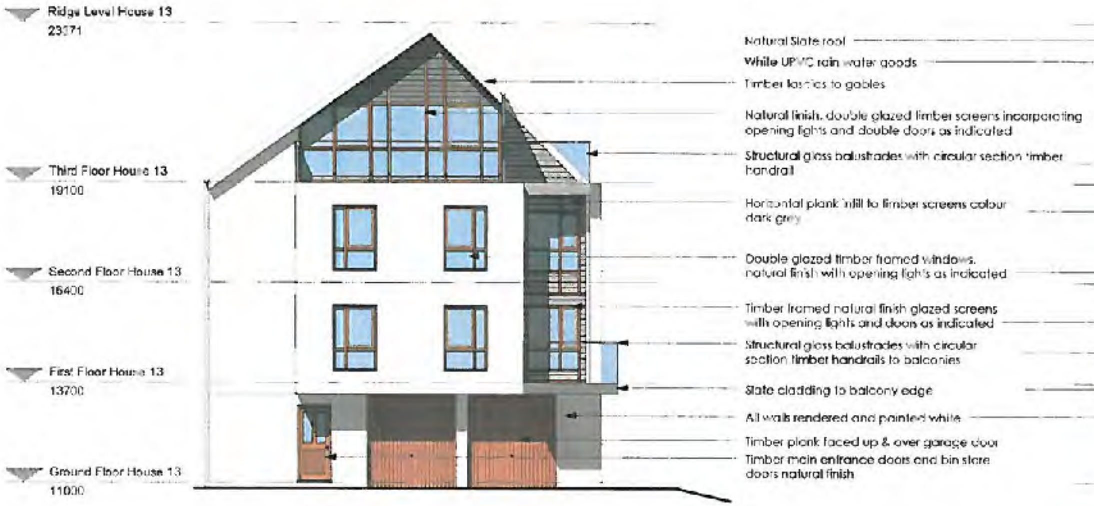
Project
Ashall Land
Proposed Residential Development
Abersoch, Wales

Drawing
House 13 Floor Plans

Project No	Drawing No
151-2d	302-01
Scale at A3	**Drawn By**
1 : 100	LC

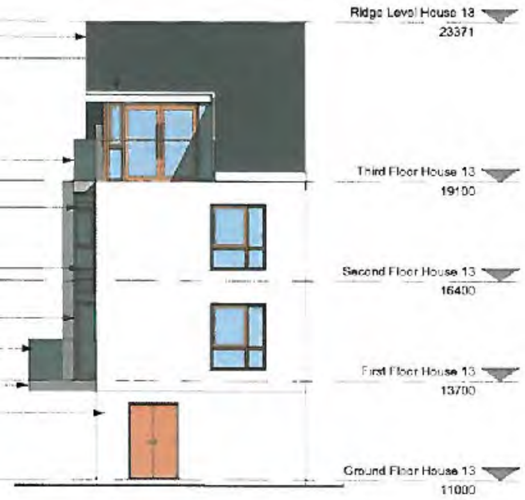
seymour architecture

info@seymourarchitecture.com
www.seymourarchitecture.com
T 0191 230 4612



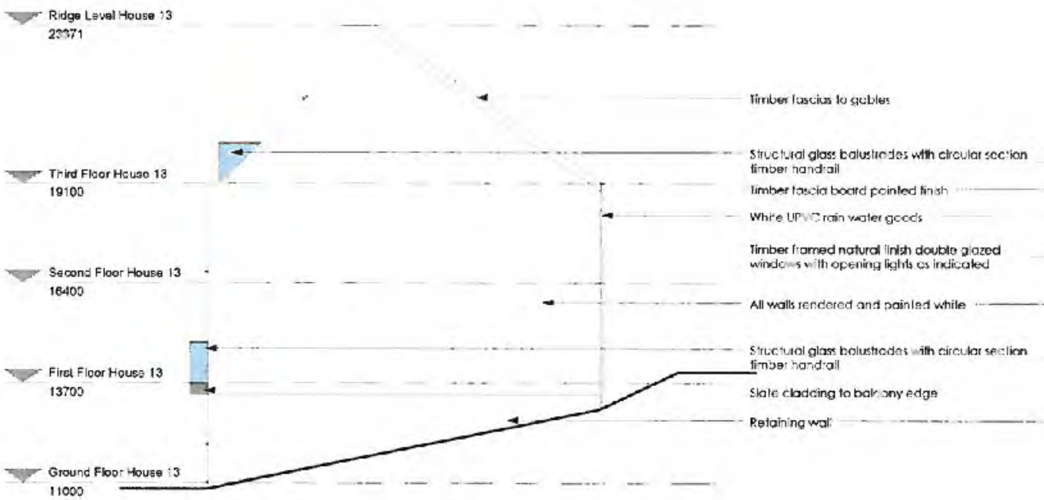
House 13 Front Elevation

1 : 100



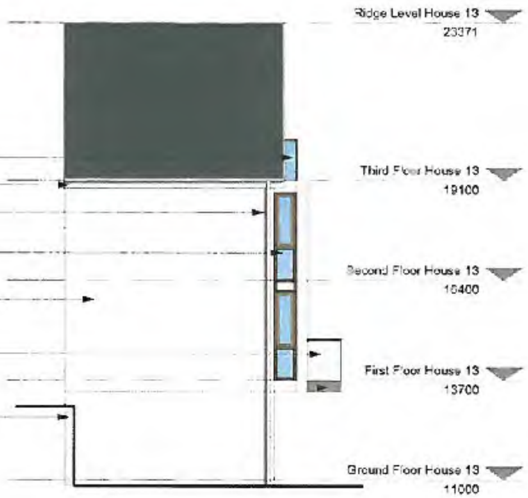
House 13 North Elevation

1 : 100



House 13 Rear Elevation

1 : 100



House 13 South East Elevation

1 : 100

The use of the data by the recipient acts as an agreement of the following statements. Do not use this data if you do not agree with any of the following statements -

All drawings are based upon site information supplied by third parties and as such their accuracy cannot be guaranteed. All features are approximate and subject to clarification by a detailed topographical survey, statutory service enquiries and confirmation of the legal boundaries.

The controlled version of this drawing should be viewed in DWF or PDF format not DWG or other formats.

Do not scale the drawing. Use figured dimensions in all cases. Check all dimensions on site. Report any discrepancies in writing to Seymour Architecture before proceeding.

Revision	Date	Drawn by
02	21/06/13	PS

Revised window design amended, weatherboarding incorporated. Garage doors, front & rear doors to houses amended. Slate cladding to balconies added.

Revision	Date	Drawn by
01	08/05/13	LC

First Issue

Amendment

Status
Planning

Project
Ashall Land
Proposed Residential Development
Abersoch, Wales

Drawing
House 13 Elevations

Project No.	Drawing No.
151-2d	322-01

Scale at A2	Drawn By
1 : 100	LC

(3)

seymour architecture

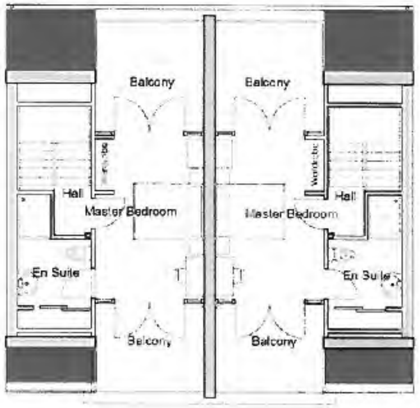
info@seymourarchitecture.com
www.seymourarchitecture.com
T 0171 280 4612

The use of this data by the recipient acts as an agreement of the following statements. Do not use this data if you do not agree with any of the following statements.

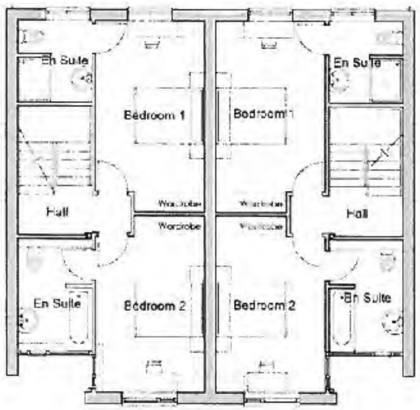
All drawings are based upon site information supplied by third parties and as such their accuracy cannot be guaranteed. All features are approximate and subject to clarification by a detailed topographical survey, statutory service enquiries and confirmation of the legal boundaries.

The controlled version of this drawing should be viewed in DWF or PDF format not DWG or other formats.

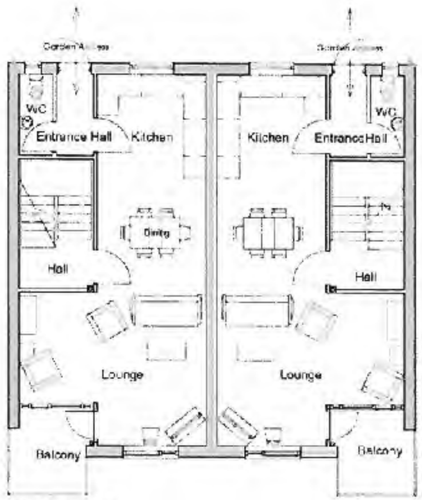
Do not scale the drawing. Use figured dimensions in all cases. Check all dimensions on site. Report any discrepancies in writing to Seymour Architecture before proceeding.



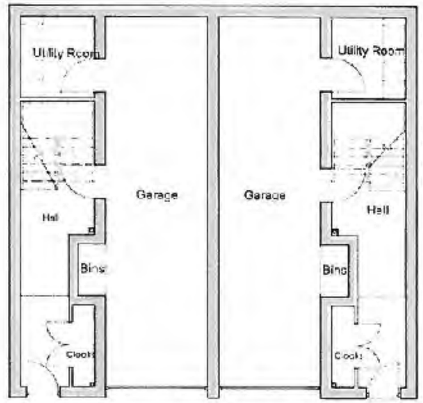
Third Floor



Second Floor



First Floor



Ground Floor

Revision	Date	Drawn
03	21/06/13	FS
Car port removed. Sheet size increased to A2, plans of all levels added. Title changed.		
02	06/05/13	LC
Garage floors amended to take up level difference to front elevation		
01	07/03/13	LC
First Issue		

Amendment

Status
Planning

Project
Ashall Land
Proposed Residential Development
Abersoch, Wales

Drawing
Houses 11 & 12 Floor Plans

Project No.	Drawing No.
151-2a	300 01
Scale at A2	Drawn by
1 : 100	LC

seymour architecture
info@seymourarchitecture.com
www.seymourarchitecture.com
T 0191 280 4612

The use of this data by the recipient acts as an agreement of the following statements. Do not use this data if you do not agree with any of the following statements:

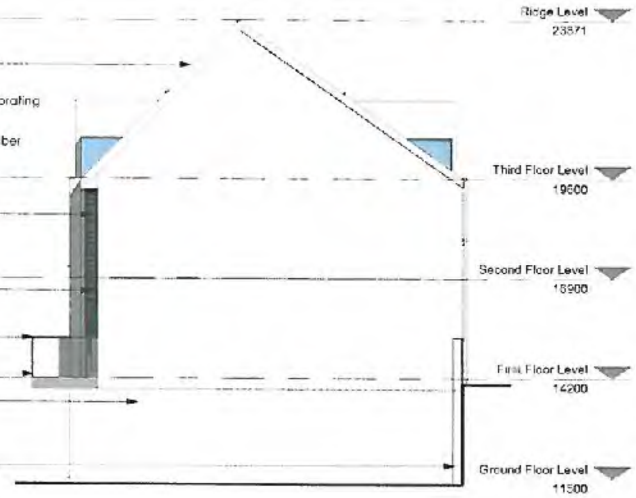
All drawings are based upon the information supplied by third parties and as such their accuracy cannot be guaranteed. All features are approximate and subject to clarification by a detailed topographical survey, statutory service enquiries and confirmation of the legal boundaries.

The correct version of this drawing should be viewed in DWF or PDF format not DWG or other formats.

Do not scale the drawing. Use figured dimensions in all cases. Check all dimensions on site. Report any discrepancies in writing to Seymour Architecture before proceeding.

Houses 11 & 12 Front Elevation

1 : 100

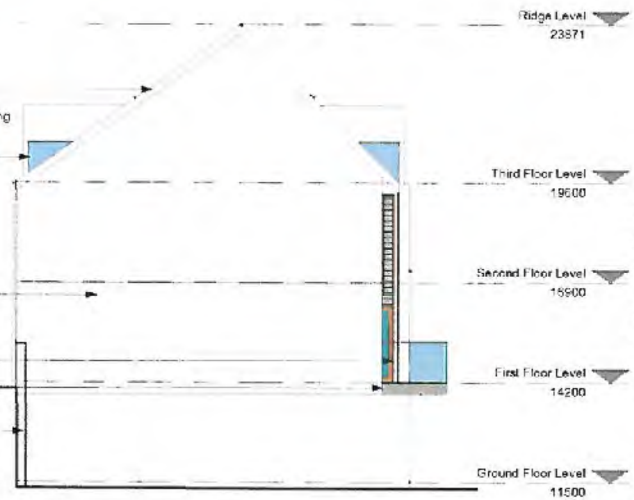


Houses 11 & 12 North Elevation

1 : 100

Houses 11 & 12 Rear Elevation

1 : 100



Houses 11 & 12 South Elevation

1 : 100

Revision	Date	Drawn
02	21/01/13	PS

Recessed window design amended, weatherboarding incorporated. Garage doors, front & rear doors to houses amended. Slate cladding to balconies added.

Revision	Date	Drawn
01	08/01/13	LC

First Issue

Amendment

Status
Planning

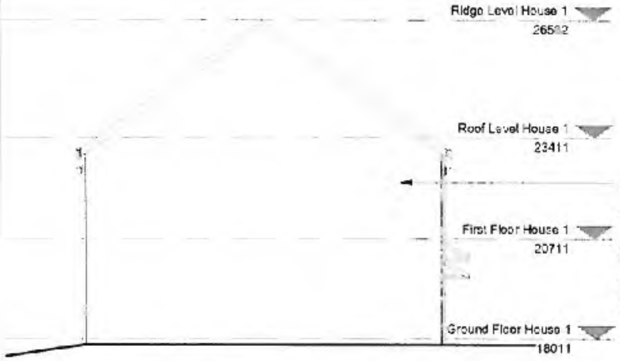
Project
Ashall Land
Proposed Residential Development
Abersoch, Wales

Drawing
Houses 11 & 12 Elevations

Project No.	Drawing No.
151-2a	320-01
Scale at A2	Drawn By
1 : 100	LC

seymour architecture

info@seymourarchitecture.com
www.seymourarchitecture.com
T 0191 280 4512

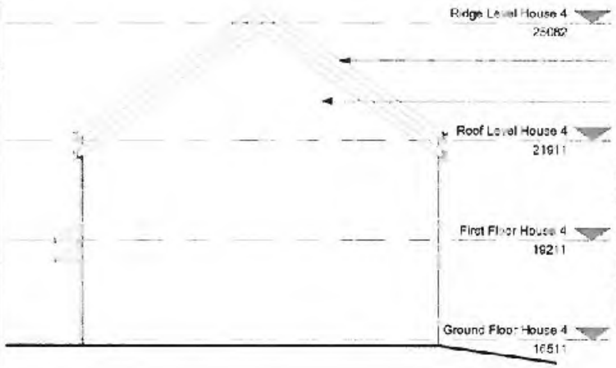


South Elevation Houses 1-4

1 : 100

Houses 1-4 Front Elevation

1 : 100



North Elevation Houses 1-4

1 : 100

Houses 1-4 Rear Elevation

1 : 100

The use of this data by the recipient acts as an agreement of the following statements. Do not use this data if you do not agree with any of the following statements:-

All drawings are based upon site information supplied by third parties and as such their accuracy cannot be guaranteed. All features are approximate and subject to clarification by a detailed topographical survey, statutory service enquiries and confirmation of the legal boundaries.

The controlled version of this drawing should be viewed in DWF or PDF format not DWG or other formats.

Do not scale the drawing. Use figured dimensions in all cases. Check all dimensions on site. Report any discrepancies in writing to Seymour Architecture before proceeding.

02	26/0?/13	LC

Elevations revised in accordance with amended plans. Weatherboarding added.

01	08/05/13	LC

First Issue

Amendment

Status

Planning

Project

Ashall Land
Residential Scheme
Abersoch, Wales

Drawing

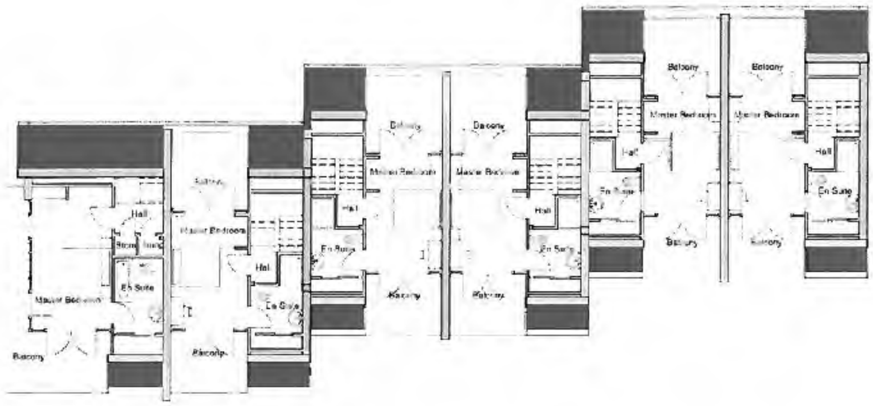
Houses 1-4 Elevations

Project No	Drawing No
151-03	323-01

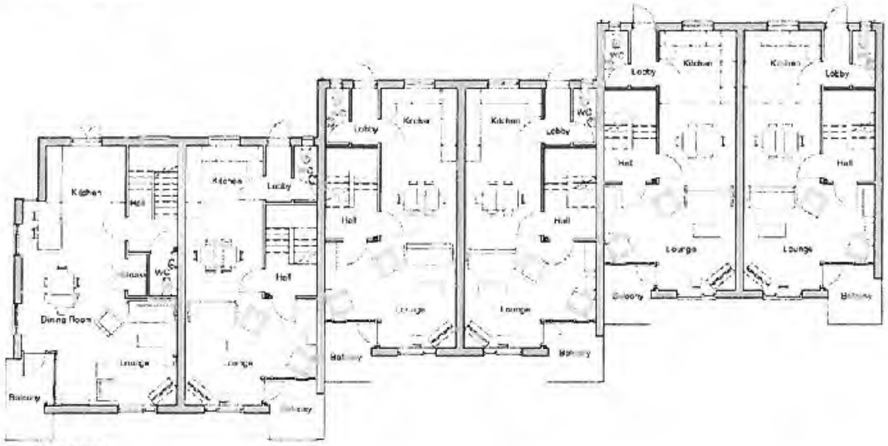
Scale at A2	Drawn By
1 : 100	LC

seymour architecture

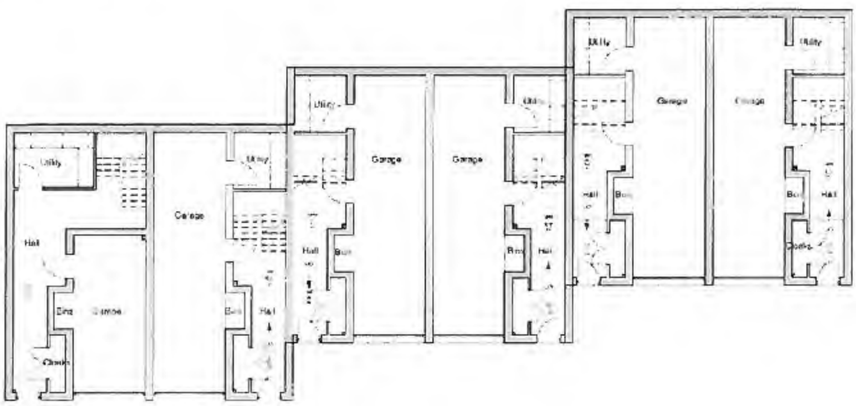
info@seymourarchitecture.com
www.seymourarchitecture.com
T 0191 280 4612



Second Floor



First Floor



Ground Floor

Planning

Ashall Land
Proposed Residential Development

Drawing
Houses 5-10 Floor Plans

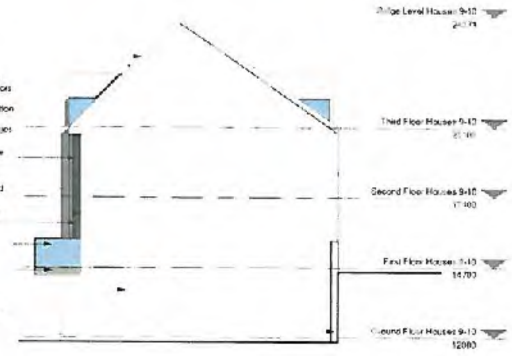
151-2c

1 : 100
LC

seymour
architecture

Houses 5-10 Front Elevation

1 : 100

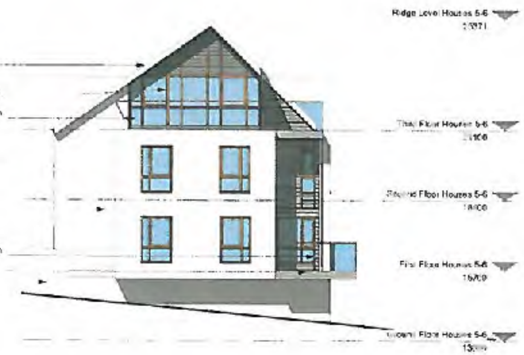


Houses 5-10 North Elevation

1 : 100

Houses 5-10 Rear Elevation

1 : 100



Houses 5-10 South East Elevation

1 : 100

Planning

Ashall Land
Proposed Residential Development
Abersoch, Wales

Houses 5-10 Elevations

151-2c | 321-01

1 : 100 | LC

seymour architecture

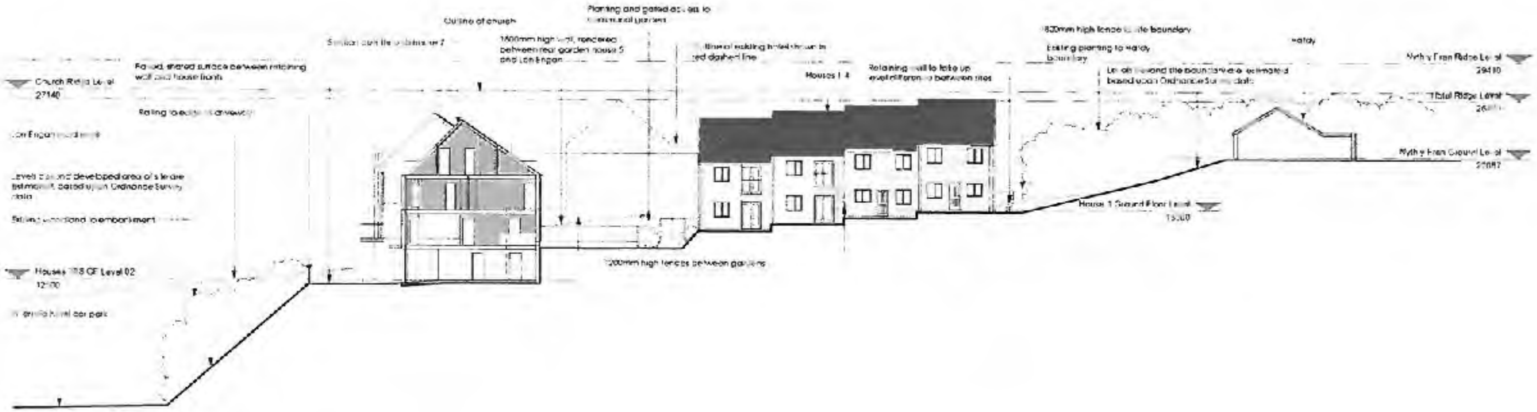
T 0121 260 -612

Site Section A-A

1 : 200

Site Section B-B

1 : 200



Site Section C-C

1 : 200

Planning

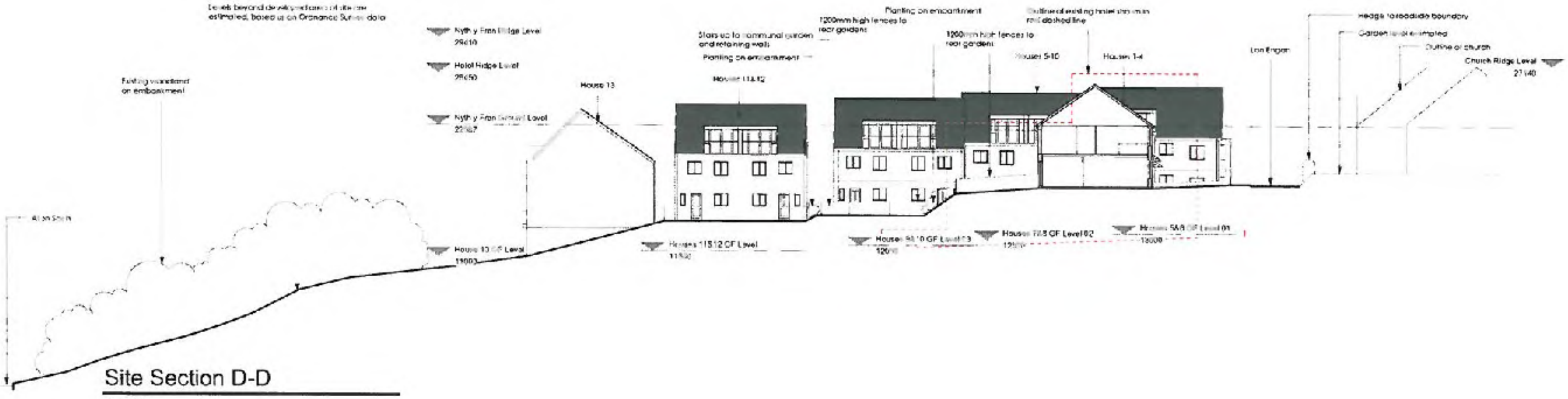
Ashall Land
Proposed Residential Development
Aberporth, Wales

Site Sections A-A, B-B & C-C

151 | 310-C1

1 : 200 | SD

seymour architecture
info@seymourarchitecture.com
www.seymourarchitecture.com
T 0191 280 4612



Site Section D-D

1 : 200

Site Section E-E

1 : 200

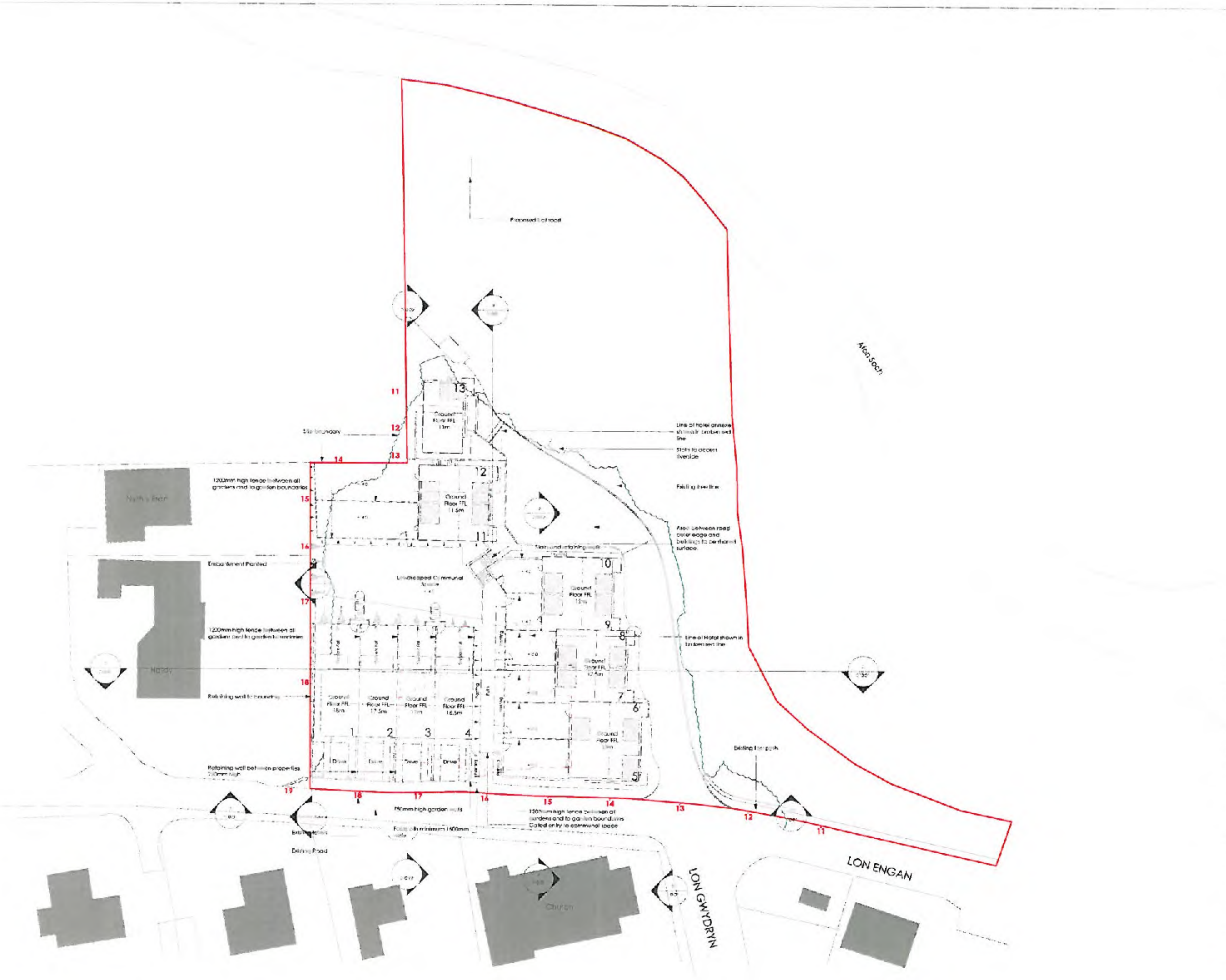
Planning

Ashall Land
Proposed Residential Development
Abersoch, Wales

Site Sections D-D & E-E

151
310-02
1 : 200
P5

seymour architecture
T 0191 250 4612



Planning

Ashall Land
Proposed Residential Development
Abersoch, Wales

Proposed Site Plan

151
200-04
1 : 250
PS

seymour architecture

Key

Site Boundary/Land Holdings

Proposed House Position
See architects details

Existing Buildings

Existing / Proposed Levels

Proposed Drive
Resin bounded gravel finish colour buff with gritstone edge 100 x 100mm unit with 70mm upstand to drive edges and flush units to driveways, thresholds and other hard surfaces

Proposed Natural Stone
To paths and patios

Proposed Private Driveway
Tobermore Hydropave Tegula block paving colour natural or similar with gritstone edge 100 x 100mm unit with 20mm upstand to drive edges

Proposed Courtyard
Tobermore Hydropave Tegula block paving colour cedar or similar with gritstone edge 100 x 100mm unit with 70mm upstand

Proposed Threshold to Courtyard
Flush gritstone sett threshold 100 x 100mm units

Proposed Private Gates
To plot 13 with gritstone sett threshold

Proposed Wall and Steps
Between courtyard and communal green space

Proposed Wall and Steps
From plots 1-4 to communal green space

Retaining Walls
Existing retaining wall to western boundary. New low retaining wall set to the east of existing wall

Proposed Gated Entry
To communal space. 1800mm high wall to frontage with Lon Engan to meet gate

Proposed Garden Wall
750mm high between plots 1-4

Proposed Side Gates
To rear gardens

Proposed Timber Fence
1.2m high vertical board timber fence

Proposed Railing
600mm high to edge of driveway

Proposed Engineered Bank
Tinsdale wall with maintenance strip
To be planted with ivy to base of wall

Maintenance Steps
Down to river corridor

Existing Woodland
To be enhanced and managed

Existing Offsite Conifers

Proposed Trees

Typical species to include:
Bp - Betula pendula, 18-20cm girth, RB
Cm - Crataegus monogyna, 16-18cm girth, RB
Cp - Crataegus prunifolia, 16-18cm girth, RB
Ia - Ilex aquifolium - 1.5-1.8m high, RB
Md - Malus domestica 16-18cm girth, RB
Pc - Pyrus communis, 18-20cm girth, RB
Psl - Pyrus salicifolia, 1.5-1.8m high, RB
Sa - Sorbus aucuparia, 18-20cm girth, RB

Proposed Areas Woodland Embankment Planting
20% Betula pendula - 6-8cm girth, BR
20% Corylus avellana - 600-800cm high, BR
20% Crataegus monogyna - 600-800cm high, BR
20% Ilex aquifolium - 600-800cm high, RB
20% Ulex europaeus - 600-800cm high, RB

Typical Courtyard Garden
Layout to be determined

Proposed Beech Hedge
Fagus sylvatica, planted at 1200-1000mm high and at 4 plants per linear metre, BR

Proposed Privet Hedge
Ligustrum ovalifolium, planted at 1200-1200mm High and at 4 plants per linear metre, RBCs

Slope
see gradients on plan

Proposed Area to be Turfed

Proposed ornamental shrubs, groundcover and climbers to beds
Mix of evergreen and deciduous ornamental shrubs, herbaceous planting, groundcover and climbers - see schedule for typical species.

Ⓐ Shrub Border Mix A - Larger shrub borders
New borders to be filled with a mix of larger evergreen and deciduous ornamental shrubs and specimens selected for seasonal variety, structure and interest.

Ⓑ Shrub Border Mix B - Borders adjacent to building
Decorative borders around the building to be filled with a mix of smaller evergreen and deciduous shrubs, herbaceous planting, groundcovers, climbers and specimens selected for seasonal variety, structure and interest.

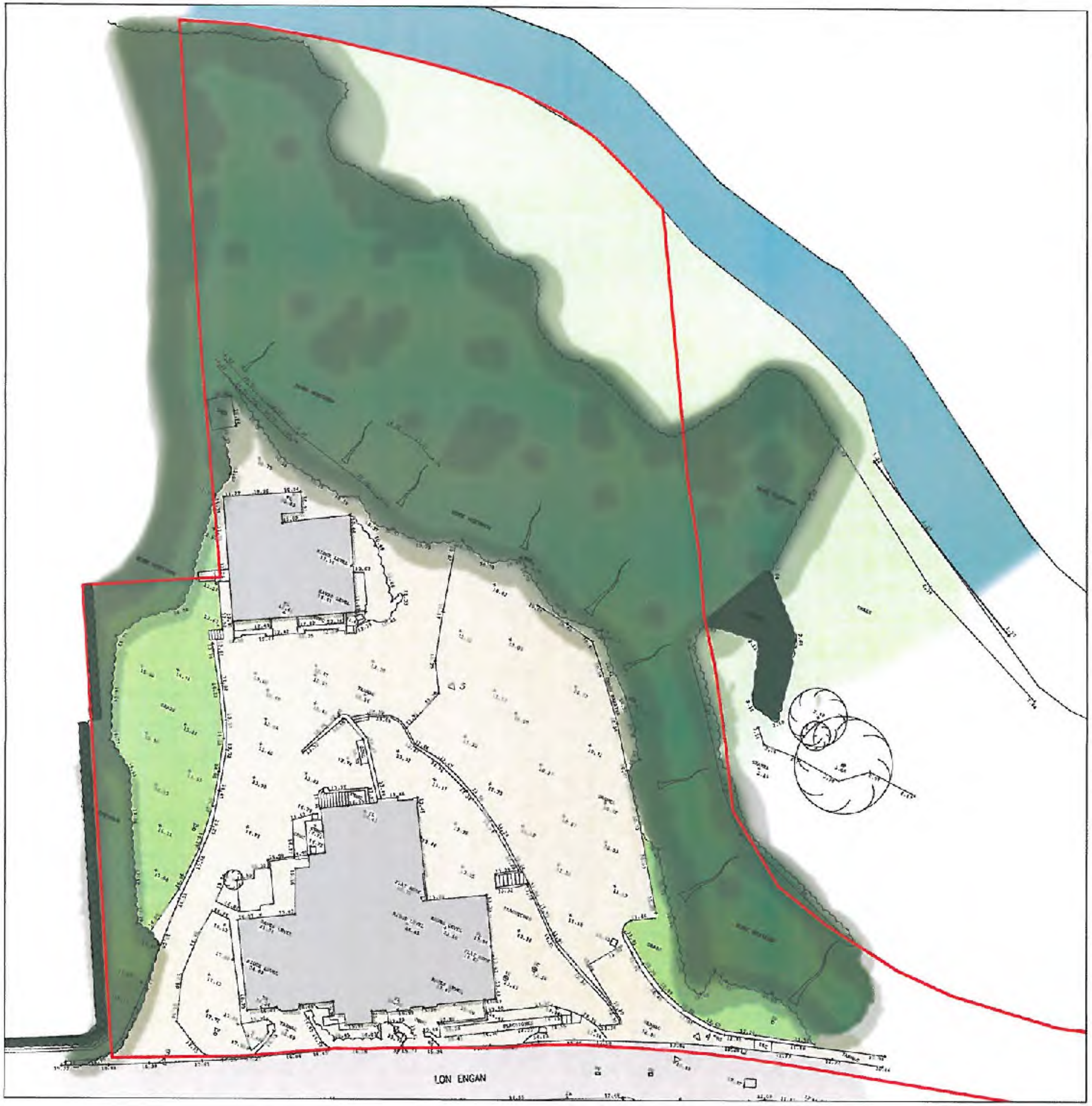
Revisions:
C Units 5 - 10 changed position. Minor changes to entry road. Gate and gate piers removed from road by unit 12. JA 02.07.13

© This drawing and the landscape works and ideas displayed herein remains the copyright of Barnes Walker Limited and may not be used, copied or sold without prior written consent. Figured dimensions to be followed in preference to scaled and all dimensions are to be checked on site and in the event of any discrepancy refer to Barnes Walker Limited

Drawing Title:	Landscape Layout		
Drawing Number:	M2162.07C		
Project Title:	Harbour Hotel, Abersoch, Wales		
Client:	Ashall Land Limited		
Scale:	1:200 @ A1		
Date:	May 2013		
Drawn by:	EC	Checked by:	CWB

Barnes Walker
Unit 5
Longley Lane
Northenden
Manchester
M22 4WT
T: 0161 946 [illegible]
F: 0161 946 0713
E: design@barnes-walker.co.uk

3



Key

- Site Boundary/Land Holdings
- Existing Buildings
- Existing Hardstanding
- Existing Woodland
- Existing Grass
- Existing Hedge
- Existing Conifers

Revisions:

Drawing Title:	Existing Site Plan
Drawing Number:	M2162.16
Project Title:	Harbour Hotel, Abersoch, Wales
Client:	Ashall Land Limited
Scale:	1:200 @ A1
Date:	May 2013
Drawn by:	EC
Checked by:	CWB

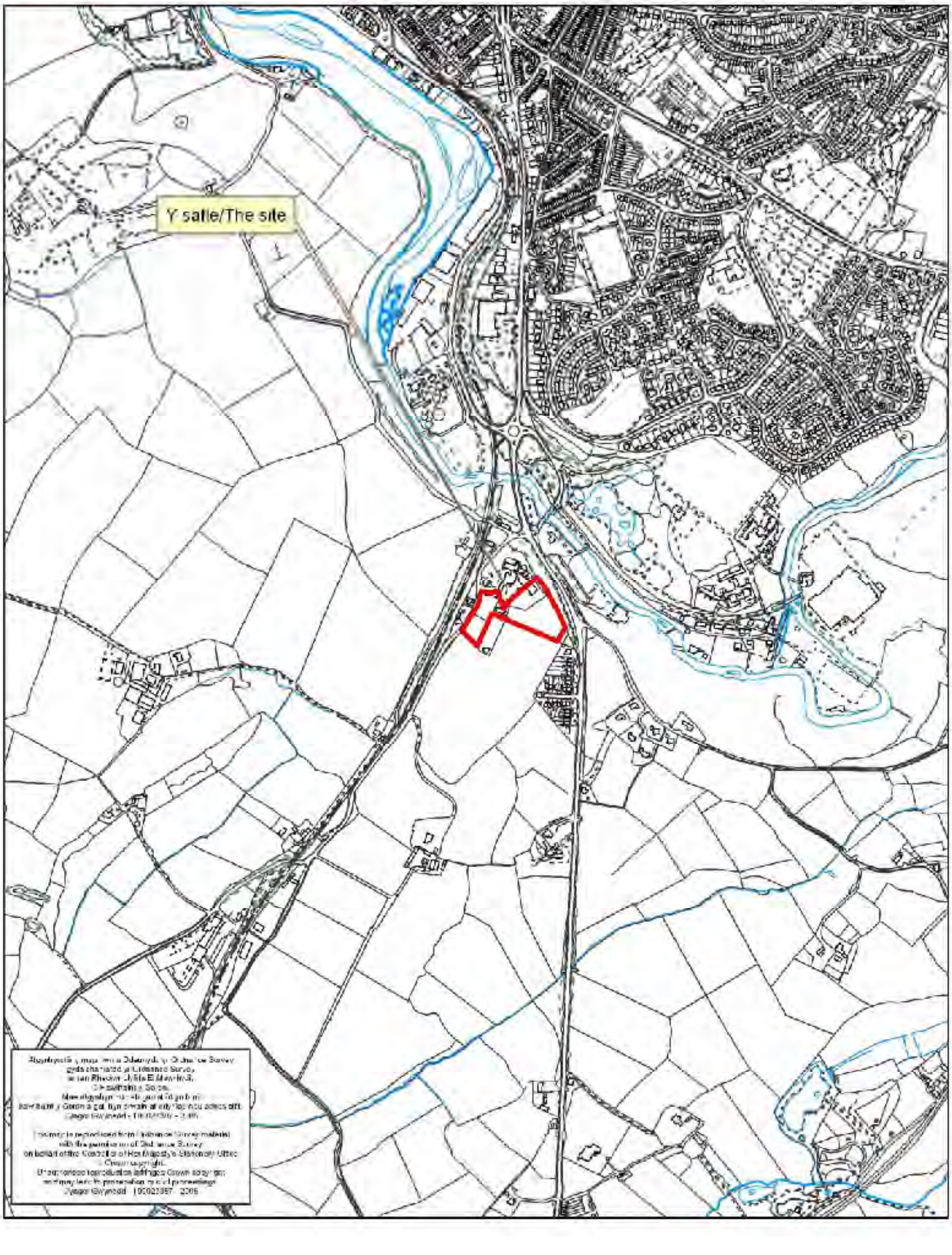
Barnes Walker

Unit 8
Longley Lane
Northenden
Manchester
M22 4WT

Rhif: **4**

Rhif y Cais / Application Number : C13/0810/14/LL

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



Cais Rhif: C13/0810/14/LL
Dyddiad Cofrestru: 13/08/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Caernarfon
Ward: Seiont

Bwriad: DARPARU 16 UNED BRESWYL GOFAL YCHWANEGOL
Lleoliad: YSBYTY BRYN SEIONT HOSPITAL, PANT ROAD, CAERNARFON, LL552YU

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn i ddarparu 16 uned breswyl gofal ychwanegol ar safle gyferbyn a chyn-safle Ysbyty Bryn Seiont ar gyrion deheuol Caernarfon. Cofier fod cais wedi ei ganiatáu yn Mai, 2012 gyda'r penderfyniad wedi ei rhyddhau yn Medi, 2012 ar gyfer dymchwel yr ysbyty bresennol a chodi cyfleuster 77 gwely gofal nyrsio arbenigol ynghyd a mannau parcio ayyb ac mae'r cais diweddaraf hwn yn ychwanegiad i'r cyfleuster gofal nyrsio arbenigol. Fe fydd rhan o safle'r cais hwn yn gorgyffwrdd â safle'r cais blaenorol ac yn cynnwys mannau parcio presennol yr ysbyty, y fynedfa arfaethedig ynghyd a'r tir sydd yn ffurfio rhan o gwrtil y cyn-ysbyty. Fodd bynnag, fe fydd rhan helaeth o'r adeilad bwriedig wedi ei leoli ar dir amaethyddol agored i'r de-ddwyrain sydd ar hyn o bryd wedi ei wahanu o safle'r cyn-ysbyty gyda ffens da-byw.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli i'r de o Gaernarfon a thu allan i'r ffin datblygu fel ei ddiffinnir gan Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG). Yn union ar ffin ogleddol y safle ceir coedlan aeddfed o rywogaethau cynhenid (sy'n destun gorchymyn gwarchod coed) wedi eu lleoli ar lethr go serth gyda'r gefnffordd A.487, i'r dwyrain ceir coed aeddfed, porfa ac anheddau preswyl Parc Muriau, i'r de ceir tir amaethyddol gwastad ac agored ynghyd ac annedd a enwir Talgoed ac i'r gorllewin ceir tri eiddo preswyl ynghyd a ffordd sirol dosbarth III (Ffordd Pant).

1.3 Mae safle'r ysbyty ar hyn o bryd yn segur ac mae cabannau dros dro wedi eu lleoli ar ran o'r maes parcio ar gyfer y Gwasanaeth Gwaed. Mae safle'r ysbyty a'r cwrtil agosaf ato wedi ei gau i mewn gan ffensio ar sail iechyd a diogelwch ac nid yw'r caniatad a roddwyd yn 2012 ar gyfer y cyfleuster gwely gofal nyrsio wedi ei ddechrau eto.

1.4 Bwriedir lleoli'r unedau newydd ar dalcen dwyreiniol y cyfleuster gofal nyrsio arbenigol gyda choridor 9m o hyd a 2.5m o lêd yn cysylltu'r ddau adeilad gyda'i gilydd. Byddai'r unedau hunangynhaliol wedi eu dylunio ar sail siâp "L" ar ddau lawr gyda choridor yn cysylltu'r unedau (8 uned i bob llawr). Yn fewnol byddai pob uned yn cynnwys 2 ystafell wely, ystafell gawod, cegin a lolfa a byddai ar gyfer gwasanaethu'r unedau rhain yn unig gyda derbynfa, swyddfa, lifft a thoiledau gyferbyn a'r brif dderbynfa i'r unedau eu hunain. Lleolir golchfa ac ystafell offer ar y llawr gwaelod hefyd ar yr edrychiad gogleddol. Yn allanol, byddai gardd gymunedol i ddeiliaid yr unedau ynghyd a mannau parcio ar hyd ffin ddeheuol y safle ar gyfer 16 o geir. Byddai llwybr troed newydd yn cael ei greu o'r adeilad arfaethedig i'r llwybr a ganiatawyd o dan y cais blaenorol sy'n cysylltu'r safle gyda'r safleoedd bysiau sydd wedi eu lleoli ar y rhan yma o'r gefnffordd.

1.5 Byddai waliau allanol yr adeilad wedi eu rendro â lliw ynghyd a gwaith bricsen glan a phaneli sinc i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Byddai deunydd y toeau hefyd i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bwriedir torri i fyny edrychiadau'r adeilad drwy ddefnyddio deunyddiau gwahanol a chynnwys toeau pig o wahanol uchder a dyluniad. Fe fydd uchder yr adeilad yn amrywio o 8.5m i'r pig i lawr i 4m ble mae'r brif fynedfa.

1.6 Fel rhan o'r cais ac yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 12 ar "Dylunio", (Mehefin, 2009) cyflwynwyd datganiad dylunio a mynediad Cyflwynwyd hefyd eglurhad parthed yr unedau preswyl gofal ychwanegol arfaethedig sy'n datgan :-

(i) Mae'r unedau gofal ychwanegol yn cynnig cefnogaeth i ddioddefwyr dementia a'u teuluoedd. Mae'r Llywodraeth yn pwysleisio pa mor bwysig yw hi fod dioddefwyr yn aros yn annibynnol cyn hired ag sy'n bosibl ac mae'r math yma o lety yn opsiwn ar gyfer hybu gofal integredig.

(ii) Mae'n golygu sicrwydd deiliadaeth i'r dioddefwr tan fod hyn yn bosib (hy. tan mae cyflwr y dioddefwr yn gwaethygu a rhaid wedyn trosglwyddo i'r ganolfan gwely nyrsio arbenigol).

(iii) Gofal personol gyda goruwchwiliaeth 24 awr oddi fewn i amgylchedd domestig.

(iv) Fe fydd canllawiau cymhwyster ar gyfer yr unedau - oed 55 drosodd, angen cynllun gofal personol, blaenoriaeth i bobl sy'n byw yn y gymuned, deiliaid yn cael eu trosglwyddo i'r ganolfan gwely nyrsio arbenigol pam mae eu cyflwr yn gwaethygu buasai'r uned gofal ychwanegol yn cael ei werthu'n ôl i'r ymddiriedolaeth a fydd yn cael ei ddewis i redeg a rheoli'r unedau hyn ym Mryn Seiont.

(v) Fe fydd yr unedau yn unedau hunan-wasanaethol gyda'r deiliaid â hawliau cyfreithiol.

1.7 Cyflwynwyd hefyd Asesiad Ieithyddol a Chymudeol yn ogystal â asesiad coed gyda'r cais (sydd yr un adroddiad a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol) ac hefyd cyflwynwyd asesiad cynaladwyaeth còd lefel 3 yn unol â gofynion NCT 12 ar "Dylunio", (2009) sy'n datgan ei bod hi'n bosibl cyrraedd y targed o lefel còd 3.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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

POLISI B19 - COED, COEDLANNAU A GWRYCHOEDD A SY'N CAEL EU GWARCHOD
Caniatáu cynigion fydd yn golygu colli neu ddifrod i goeden, coedlan neu wrych sy'n cael eu gwarchod dim ond pan fydd buddion economaidd a/neu gymdeithasol y datblygiad yn gwrthbwyso unrhyw niwed.

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
Gwarchodir cymeriad gweledol ardal y Cynllun trwy sicrhau mai dim ond llechi Cymreig naturiol neu lechi sy’n debyg o ran edrychiad, lliw a nodweddion hindreulio fydd yn cael eu caniatáu ar doi, ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae’r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu’r manteision o ran cynaliadwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol. Ar gyfer rhannau eraill o adeiladau, disgwylir defnyddio deunyddiau adeiladu o safon uchel sy’n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol. Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy’n israddol neu’n ymwthiol.

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 CH9 - TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED
Gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwald os nad ydynt ar gyfer unigolion sydd rhaid byw ar y safle oherwydd eu gwaith a chyfres o feini prawf eraill sy’n ymwneud a lleoliad a math y tŷ, a chyfyngiadau ar feddiannaeth y tŷ.

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

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

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 ar “Dylunio”, (Mehefin, 2009).

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

NCT 22 ar “Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy”, (Chwefror, 2011).

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C11/0828/14/LL - dymchwel yr ysbyty presennol a chodi cyfleuster 77 gwely gofal nyrsio arbenigol ynghyd a mannau parcio, adeilad golchfa newydd, tirweddu a chau un o'r mynedfeydd presennol. Caniatáu Medi, 2012.

3.2 Yn berthnasol i hanes y cais cynllunio diweddaraf hwn yw'r ohebiaeth a gafwyd cyn cyflwyno'r cais gwreiddiol yn Ebrill a Mai, 2009 am y cyfleuster gofal pryd mynegwyd pryder parthed cynnwys unedau preswyl gofal ychwanegol yn rhan o'r cynllun ar gyfer datblygu safle Bryn Seiont. Cadarnhawyd ar y pryd y buasai cynnwys yr unedau hyn i bob pwrpas, yn gyfystyr a chreu tai newydd ac yn tanseilio polisiau'r Awdurdod Cynllunio Lleol parthed cyfyngu anheddau newydd oddi fewn i ffiniau datblygu. Yn unol â'r cyngor hwn tynnwyd yr elfen hwn ô'r bwriad allan o'r cais cynllunio a gyflwynwyd ar gyfer y cyfleuster ei hun ac a ganiatawyd o dan gyfeirnod C11/0828/14/LL.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu – croes i bolisi cefn gwlad.
Uned Drafnidiaeth:	Argymell gwrthod ar sail effaith andwyol ar y ffordd lleol. Mae'r cais yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol ar hyd rhan o'r ffordd sirol gul a throellog lleol ac os na ellir cynnig gwelliannau i ledu'r ffordd gyswllt rhwng y gefnffordd a mynedfa'r safle yna argymhellir i wrthod y cais.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau yn ymwneud a gofynion NCT 15 parthed mesuriadau lliniaru gwaredu dŵr hwyneb o'r safle, golau, colli coed ac ystlumod.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Angen cario allan ymchwiliad archeolegol ar dir perthnasol sy'n destun y cais cynllunio yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru drwy gynnwys amod cynllunio perthnasol mewn unrhyw ganiatad a roddir ar gyfer y datblygiad hwn.
Dŵr Cymru:	Amodau arferol parthed gwaredu dŵr hwyneb a dŵr aflan o'r safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Amod safonol tir llygredig.
Adran Gwasanaethau Cymdeithasol:	Disgwyl ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Sylwadau parthed diogelu ystlumod ar gyfer y cais blaenorol dal i fod yn ddilys gyda'r cynllun diweddaraf hwn.
Swyddog Coed:	Mae'r adroddiad coed a gyflwynwyd gyda'r cais yn ymwneud a'r cais blaenorol yn hytrach na'r cais diweddaraf hwn. O ganlyniad i hyn mae'n anodd dewis ac adnabod pa

goed sydd angen eu cadw ar y safle a sut gellir diogelu'r gwreiddiau. Dylai'r ymgeisydd paratoi adroddiad newydd sydd yn cyd-fynd a'r cynllun diweddaraf.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 19.09.13 a derbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Cynnydd yn nifer o draffig fydd yn ymweld â safle'r cyfleuster arbennig ynghyd a'r unedau preswyl gerllaw ar draul mwynderau'r trigolion lleol ar sail aflonyddwch, golau a sŵn.
- Y ffordd yn gul a throellog ac ar allt ac mae'r rhan yma o'r ffordd yn beryg i ddiogelwch cerddwyr a beicwyr sy'n ei ddefnyddio.
- Nid oes angen am 16 uned gofal ychwanegol ym Mryn Seiont gan fod nifer o adeiladau yn y dref eisoes yn wag. A fuasai'r unedau yma yn rhai parhaol wedi eu lleoli y tu allan i'r dref ac a fyddai'r deiliaid yn talu treth fel pawb arall ?

Derbyniwyd 2 lythyr yn cefnogi'r cais gan gymdogion lleol sydd yn datgan :-

- Fod yr opsiwn yma yn ardderchog i'r gymuned ac i'r gweithle.
- Mae'r safle ar hyn o bryd yn ddolur llygaid ac yn denu fandaliaid i'r safle.
- Dyluniad yn dderbyniol ar gyfer y fath ddatblygiad.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud âg adeiladu 16 uned breswyl gofal ychwanegol tu allan i unrhyw ffin datblygu ac sydd yn y bôn yn gyfystyr âg adeiladu 16 ty yng nghefn gwlad agored. Nid oes unrhyw gyfiawnhad i gefnogi'r angen am y math yma o ddatblygiad wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r egwyddor o ddatblygu unedau preswyl hunangynhaliol yng nghefn gwlad agored y tu allan i ffiniau datblygu yn cael ei ystyried o dan Bolisiau C1 a CH9 o'r CDUG.

5.2 Datgan Polisi C1 mae tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd a gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad (hy. y tu allan i ffiniau datblygu a thu allan i ffurf adeiledig canolfannau trefol) ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y cynllun.

5.3 Datgan Polisi CH9 y gwrthodir cynigion i adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad oni bai fod angen am dŷ i gartrefu gweithiwr llawn amser neu sy'n cael ei gyflogi'n bennaf mewn amaethyddiaeth, coedwigaeth neu ddiwydiant gwledig arall sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir, neu i rywun sy'n ennill ei fywoliaeth trwy weithgaredd llawn amser sy'n darparu gwasanaeth hanfodol i'r sector amaethyddol o fewn y Sir.

5.4 Yn ychwanegol i'r Polisiau rhain mae Canllaw Cynllunio Atodol: "Adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad" (Tachwedd, 2009) yn crybwyll fod polisiau cenedlaethol

ar dai yng nghefn gwlad yn anelu at warchod ardaloedd rhag datblygiadau diangen ac ardrawol ar harddwch cefn gwlad. Gall tai, wedi eu lleoli mewn man anghysbell amharu ar y tirlun, fod yn ddrud i'w gysylltu i wasanaethau cyhoeddus ac arwain at gynnydd mewn trafnidiaeth ar ffyrdd gwledig anaddas. Mae polisiau lleol hefyd yn seiliedig ar yr ystyriaethau hyn. Disgrifir cefn gwlad fel yr ardaloedd hynny sydd y tu allan i ffiniau datblygu canolfannau a phentrefi a thu allan i ffurf adeiledig canolfannau trefol.

5.5 Yn ogystal â'r uchod mae rhaid ystyried y cyd-destyn cenedlaethol, sef:

(i) NCT 6 "Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy" - un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato.

(ii) Polisi Cynllunio Cymru, (Tachwedd,2012), Pennod 9 "Tai" sy'n datgan "Dylai datblygiadau tai newydd gael eu hintegreiddio a'r patrwm presennol o aneddiadau a dylent gysylltu'n dda a hwy". Dylid cael rheolaeth gaeth dros adeiladu tai newydd a datblygiadau newydd yng nghefn gwlad agored ymhell oddi wrth anheddau sefydledig.

5.6 Gan gymryd i ystyriaeth y cyd-destun polisi a chanllawiau uchod mae'n glir nad yw egwyddor y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn groes i bolisïau a chanllawiau lleol ynghyd a chyngor cenedlaethol ar sail:-

(i) Defnydd - Dywed yr ymgeisydd fod defnydd yr unedau preswyl gofal ychwanegol ar gyfer :-

1. Deiliaid dros 55 sydd ag arwyddion cynar o ddementia arnynt ond angen byw ar ffurf hunan-gynhaliol.
2. Rhaid i'r deiliaid fod a chynllun gofal personol gyda blaenoriaeth yn cael ei roi i bobl sy'n byw yn y gymuned.
3. Bydd y deiliaid yn symud i'r cyfleuster nyrsio arbenigol pan fod y salwch yn gwaethygu.
4. Byddai'r unedau yn cael eu gwerthu yn ol i'r ymddiriedolaeth/cwmni fydd yn gorchwylir unedau a bydd gan y deiliaid hawliau cyfreithiol fel yn arferol ar gyfer perchnogion unedau preswyl hunan-gynhaliol.

(ii) Lleoliad - Mae'r safle sy'n destun y cais yma wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored a chryn bellter i ffwrdd (oddeutu 300m) o'r ffin datblygu agosaf. Mae oddeutu 30% o'r datblygiad diweddaraf wedi ei leoli oddi fewn i gwrtil y cyn-ysbyty a thua 70% wedi ei leoli ar dir amaethyddol agored. Dengys hyn fod y bwriad yn golygu codi unedau preswyl hunan-gynhaliol yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gysylltiad ag ardal adeiledig Caernarfon ac heb unrhyw gyfiawnhad wedi ei gyflwyno gyda'r cais dros wneud hynny. Credir, felly, fod y bwriad yn groes i Bolisi C1 a CH9 o'r CDUG, Canllaw Cynllunio Ategol ar "Adeiladu tai yng nghefn gwlad" ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar "Dai" a NCT 6 "Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy".

5.7 Credir fod y sefyllfaoedd uchod yn adlewyrchu diffiniad o beth yw defnydd "tŷ preswyl" o dan Ddosbarth C3 o'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd, 1987 (fel ei ddiwigwyd) ble gellir cael elfen o ofal ("byw yn y gymuned") ynghyd ac elfen o annibyniaeth i'r deiliaid oddi fewn i dy/annedd "cyffredin". I'r perwyl hyn credir,

felly, fod yr 16 uned breswyl gofal ychwanegol yn, i bob pwrpas, gyfystyr a chodi 16 uned breswyl barhaol ac hunan-gynhaliol yng nghefn gwlad agored a thu allan i ffin datblygu Caernarfon. Er fod yr unedau yn cael eu cysylltu'n ffisegol a'r cyfleuster nyrsio arfaethedig gan goridor nid yw'r datblygiad yn rhan integredig o'r cyfleuster nyrsio arfaethedig.

5.8 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir nad yw'r bwriad i godi 16 uned breswyl gofal ychwanegol ar y safle gwledig hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

5.9 Cyfeirir ato uchod i Bolisi CH37 o GDUG sy'n datgan caniateir cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a nifer o feini prawf. Mae'r meini prawf yn i cynnwys bod rhaid i'r datblygiad fod wedi ei leoli o fewn ffin datblygu neu'n gwneud defnydd o adeilad addas presennol y tu allan i'r ffin neu safle addas a ddefnyddwyd o'r blaen wrth ymyl ffin datblygu a bod y safle'n hygyrch ac yn dderbyniol ar sail parcio, traffig a diogelwch ffyrdd. Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir nad yw'r bwriad arfaethedig yn fwriad i greu cyfleuster iechyd ond yn hytrach ei fod yn fwriad ar gyfer creu unedau preswyl parhaol y tu allan i'r ffin datblygu ac yng nghefn gwlad agored. Yn ychwanegol i hyn pe bai'r bwriad yn cael ei ystyried fel cynnig cyfleuster iechyd credir na fuasai'n cydymffurfio a'r canllawiau hyn ar sail fod y safle yng nghefn gwlad agored a chryn pellter o'r ffin datblygu agosaf a hefyd heb fod ar dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.

5.10 Nid oes unrhyw gyfiawnhad wedi ei ddarparu i ddatblygu'r cynllun yma yn ei ffurf presennol yng nghefn gwlad agored. Nid oes tystiolaeth ychwaith o opsiynau eraill ar gyfer datblygu'r cynllun fel rhan integredig o'r cyfleuster nyrsio arfaethedig, na thystiolaeth i brofi pam na all yr unedau preswyl gael eu darparu o fewn y ffin datblygu. Ystyrir, felly, gan gymryd i ystyriaeth y diffyg tystiolaeth ar gyfer yr angen am y math yma o ddarpariaeth ar safle'r cais, nad yw'r bwriad fel y'i cyflwynwyd yn gorestyn pryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed egwyddor y datblygiad arfaethedig.

Mwynderau gweledol

5.11 Fel y cyfeirir ato uchod mae'r safle yn safle weddol weladwy yn enwedig o'r de ac o'r gefnffordd gyfochrog islaw er bod rhywfaint o lystyfiant a choed presennol yn ei sgrinio. Mae'r adeilad newydd wedi cael ei ddylunio fel nad yw'n creu strwythur anghydnaws yn y tirlun ac mae'n ddilyniant o ran edrychiadau allanol a deunyddiau i'r adeilad a ganiatawyd yn flaenorol ar gyfer cyfleuster nyrsio arbenigol. O'r safbwynt yma credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B22, B23 a B25 o'r CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.12 Byddai'r unedau wedi eu lleoli ar dalcen de-dwyreiniol y cyfleuster arfaethedig mewn ffurf arwynebedd "L". Mae'r anheddau sefydledig agosaf i'r safle wedi eu lleoli oddeutu 65m i'r dwyrain (Parc Muriau) gyda choedlan aeddfed yn gwahanu'r safle oddi wrth yr anheddau eu hunain. Gan gymryd i ystyriaeth lleoliad yr unedau mewn perthynas â'r anheddau agosaf credir na fydd ad-drawiad sylweddol ac arwyddocaol ar fwynderau cyffredinol deiliaid yr anheddau sydd wedi eu lleoli ym Mharc Muriau. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B23 o GDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod gwasanaethir y safle gan ffordd sirol dosbarth III (Ffordd Pant) sy'n gul a throelliog rhwng y gyffordd gyda'r gefnffordd A.487 a'r

fynedfa i'r safle. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi mynegi eu gwrthwynebiad i'r bwriad diweddaraf hwn ym Mryn Seiont ar sail y buasai'r bwriad o greu 16 uned breswyl yn golygu cynnydd sylweddol mewn trafnidiaeth ar hyd y rhan yma o'r ffordd sirol ac os na ellir ei ledu o 4.7m i 6.1m, yna, argymhellir i wrthod y cais ar sail diogelwch ffyrdd (y rhan yma o'r ffordd yn is-safonol o ran lled ac aliniad). Ni ystyrir fod y cais fel y'i cyflwynwyd yn cydymffurfio â gofynion Polisi CH33 o GDUG ar sail diogelwch ar ffyrdd a strydoedd.

Materion bioamrywiaeth

5.14 Mynegwyd pryder gan y Swyddog Coed fod yr adroddiad coed a gyflwynwyd gyda'r cais yma'r un adroddiad a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol. I'r perwyl hyn nid yw'n eglur pa goed sydd i'w torri a pha goed sy'n aros a sut fydd gwreiddiau'r coed yn cael eu diogelu. Dylai'r ymgeisydd gyflwyno adroddiad newydd sy'n adlewyrchu dyluniad ac arwynebedd y cais diweddaraf hwn ond oherwydd pryderon sylfaenol am egwyddor y bwriad nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried ei bod yn rhesymol gofyn am adroddiad coed newydd. I'r perwyl hyn credir nad oes digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno i allu creu barn bendant ar effaith y cais ar y coed ac integredd y goedlan ac oherwydd hyn nid yw'n cydymffurfio a gofynion Polisi B19 o GDUG.

Materion Archeolegol

5.15 Yn ôl sylwadau Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd mae angen cyflwyno archwiliad archeolegol er mwyn sefydlu maint, natur a phwysigrwydd unrhyw nodwedd archeolegol a all fod ar y safle yn unol â gofynion Llywodraeth Cymru. Credir, fellly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B7 o GDUG.

Materion cynaliadwyedd

5.16 Mae asesiad cynaladwyaeth cod lefel 3 a gyflwynwyd gyda'r cais yn datgan gellir cyrraedd y targed o god lefel 3 gyda 1 credyd o dan ofynion ENE 1 ac sy'n ofynnol yn ol canllawiau NCT 12 ar "Ddylunio", (Mehefin, 2009) ac yn unol â Pholisi C7 o GDUG.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

5.17 Yn unol â gofynion Canllawiau Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg cyflwynwyd Asesiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais sy'n datgan na fyddai'r bwriad yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr iaith na'r gymuned leol. Er hyn, mae'r Asesiad yn nodi na fyddai sicrwydd nac modd rheoli pwy fyddai'n byw yn yr unedau preswyl nac yn cael eu gyflogi yno, ac mae'n ymhelaethu drwy ddatgan mai isel fyddai'r nifer o fewnfudwyr fyddai'n byw yn yr unedau arfaethedig (yn hytrach na dim mewnfudwyr neu lefel uchel o fewnfudwyr). Yn yr un modd, mae'r Asesiad yn cydnabod y gall fod staff yn symud i mewn i'r ardal i weithio ar y safle os nad yw'r arbenigedd ar gael yn lleol. Er hyn, mae'r Asesiad yn datgan dymuniad i gyflogi'n lleol ble'n bosibl ond nad yw'n bosib sicrhau hyn. Disgwylir ymateb yr Uned Bolisi i gadarnhau canlyniadau'r Asesiad yma a hyderir y bydd ymateb ffurfiol wedi ei dderbyn erbyn dyddiad y Pwyllgor.

6. Casgliadau:

6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir nad yw'r bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol o safbwynt egwyddor datblygu 16 o unedau preswyl gofal ychwanegol sydd, yn y bôn, yn dai preswyl ar safle y tu allan i ffiniau datblygu. Yn ogystal, mae gwrthwynebiad ar sail priffyrdd a diffyg gwybodaeth o safbwynt coed sydd wedi'u gwarchod ac yn seiliedig ar hyn argymhellir gwrthod y cais am y rhesymau a nodir isod:-

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau :-

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi C1 a CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, i Ganllaw Atodol Cynllunio: "Adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad" a Nodyn Cyngor Technegol 6 "Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy" ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 "Tai" gan ei fod yn golygu codi unedau preswyl parhaol yng nghefn gwlad y tu allan i ffin datblygu gydnabyddedig heb unrhyw gyfiawnhad.

2. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi CH33 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd gan y buasai yn effeithio'n andwyol ar ddiogelwch ffyrdd oherwydd cynnydd yn y drafnidiaeth a fydd yn ymweld â'r safle ar hyd y rhan yma o'r ffordd sirol dosbarth III ar sail culni'r ffordd a'i aliniad.

3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi B19 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ar sail diffyg gwybodaeth yn ymwneud â pha goed sydd â gorchymyn arnynt fydd yn cael eu heffeithio neu'i colli er mwyn galluogi'r datblygiad symud yn ei flaen.

4

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Rhif y Cais / Application Number : C13/0810/14/LL

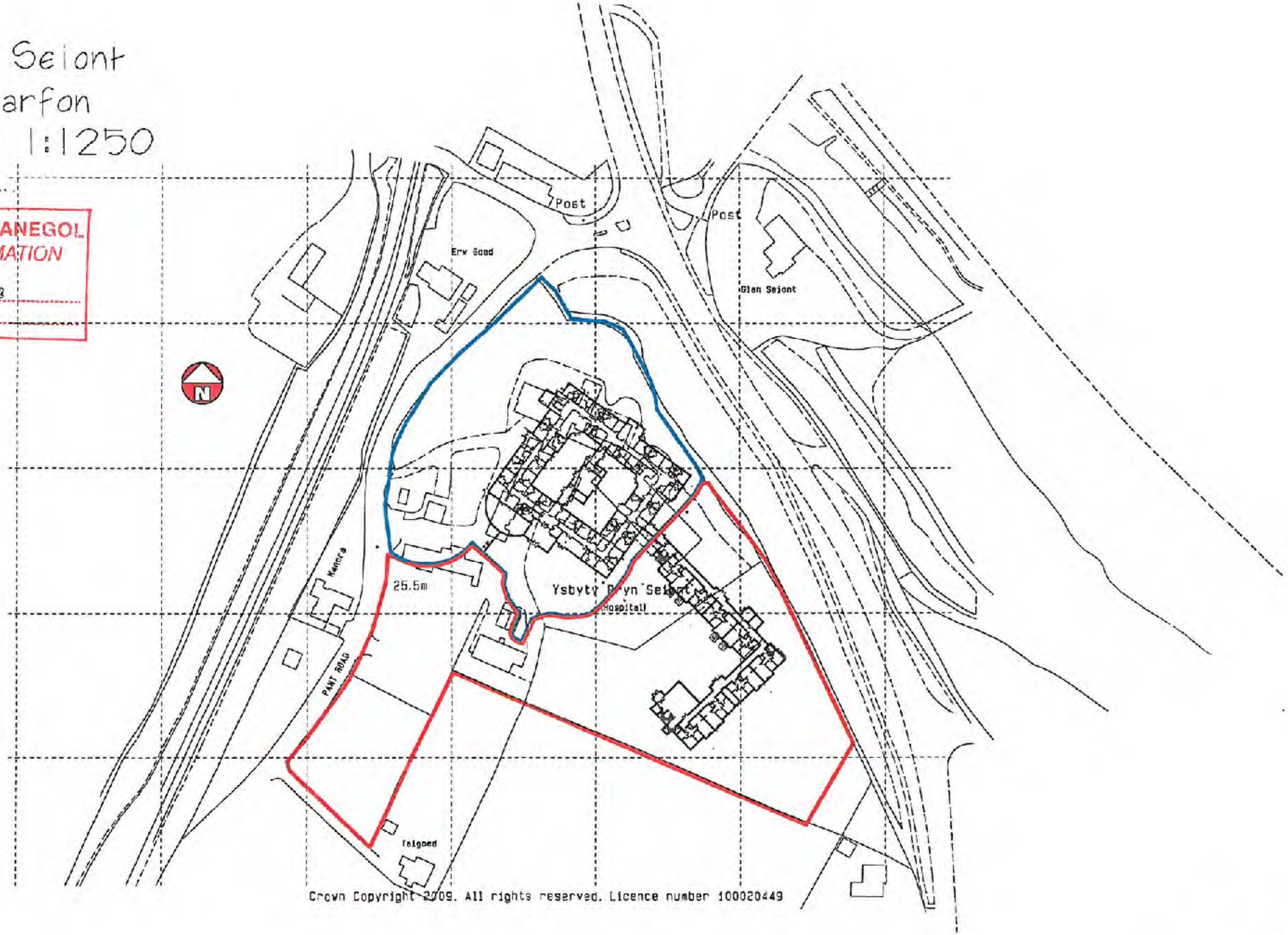
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

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

Bryn Seiont
Caernarfon
Scale 1:1250

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
Derbyniwyd/Received 03.09.13
Llofnod/signature



Crown Copyright 2009. All rights reserved. Licence number 100020449

F

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
Derbyniwyd/Received
Llofnod/signature
NOTES:
A APPROVED SPECIALIST NURSING CARE FACILITY ref C11/0828/14LL
B APPROVED KITCHEN AND LAUNDRY BUILDING ref C11/0828/14LL
C APPROVED PARKING TO SPECIALIST NURSING CARE FACILITY ref C11/0828/14LL
D PROPOSED EXTRA CARE DEVELOPMENT
Allotments
PROPOSED TREE PLANTING OF NATIVE BROAD LEAVED TREES
emergency bay
ff1
100.26
Communal Parkland
PROPOSED TREE PLANTING OF NATIVE BROAD LEAVED TREES
informal garden/ grassed area
benches
benches
fenced pedestrian pathway from pavement and bus stop previously approved under ref C11/0828/14LL
WYNN ROGERS
CHARTERED BUILDING SURVEYORS
RICS
PROJECT
Bryn Seiont
Caernarfon
DRAWING TITLE
Site plan AS PROPOSED
CLIENT
Mr & Mrs M.F Wolf
PROJECT NUMBER 2231
DRAWING NO 200
DRAWN nbc
SCALE 1:500
DATE July 2013
PAPER A2

NOTES:
CONTRACTORS MUST VERIFY ALL DIMENSIONS ON SITE BEFORE COMMENCEMENT OF ANY WORK OR THE PREPARATION OF MANUFACTURING DRAWINGS.
DO NOT SCALE FROM DRAWING
ANY DISCREPANCIES TO BE REPORTED IMMEDIATELY TO WYNN ROGERS C/F
WYNN ROGERS C/F COPYRIGHT

front elevation

side elevation

WYNN ROGERS
CHARTERED BUILDING SURVEYORS

RICS

PROJECT
BRYN SEIONT CAERNARFON

DRAWING TITLE
front and side elevations
AS PROPOSED

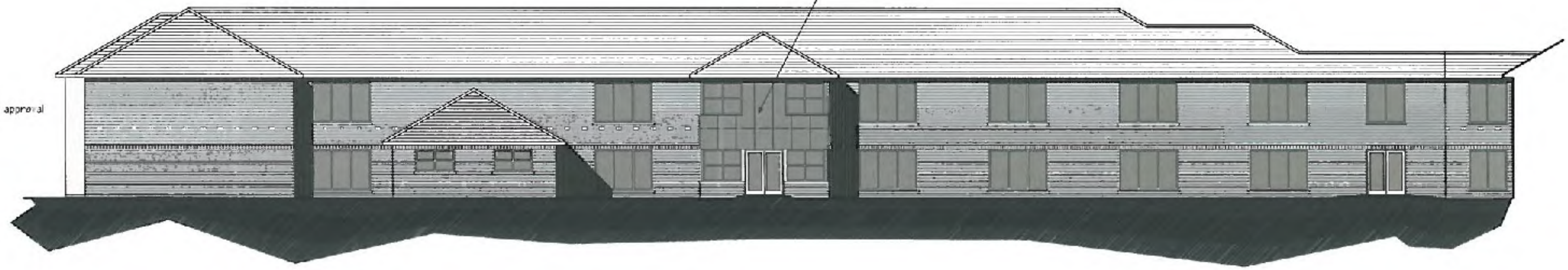
CLIENT

PROJECT NUMBER	2238
DRAWN	NBC
SCALE	1:100@A1 1:200@A3
DATE	July 2015
PAPER	A1

F

NOTES:
CONTRACTORS MUST VERIFY ALL DIMENSIONS ON
SITE BEFORE COMMENCEMENT OF ANY WORK OR
THE PREPARATION OF MANUFACTURING DRAWINGS.
DO NOT SCALE FROM DRAWING
ANY DISCREPANCIES TO BE REPORTED
IMMEDIATELY TO WYNN ROGERS CYF
WYNN ROGERS CYF COPYRIGHT

rear elevation



side elevation

WYNN ROGERS
CHARTERED BUILDING SURVEYORS
RICS

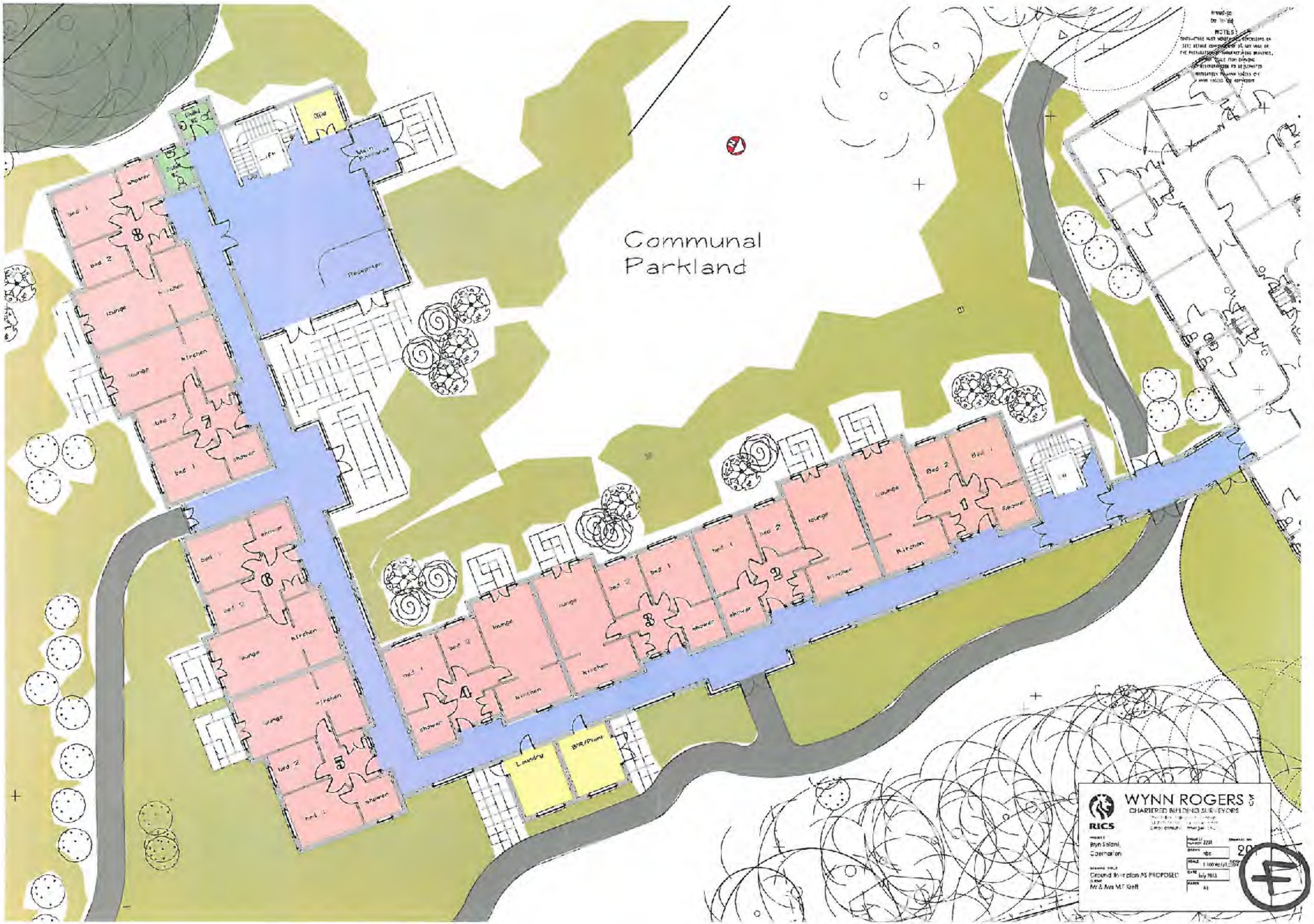
PROJECT
BRYN SEIONT CAERNARFON

DRAWING TITLE
rear and side elevations
AS PROPOSED

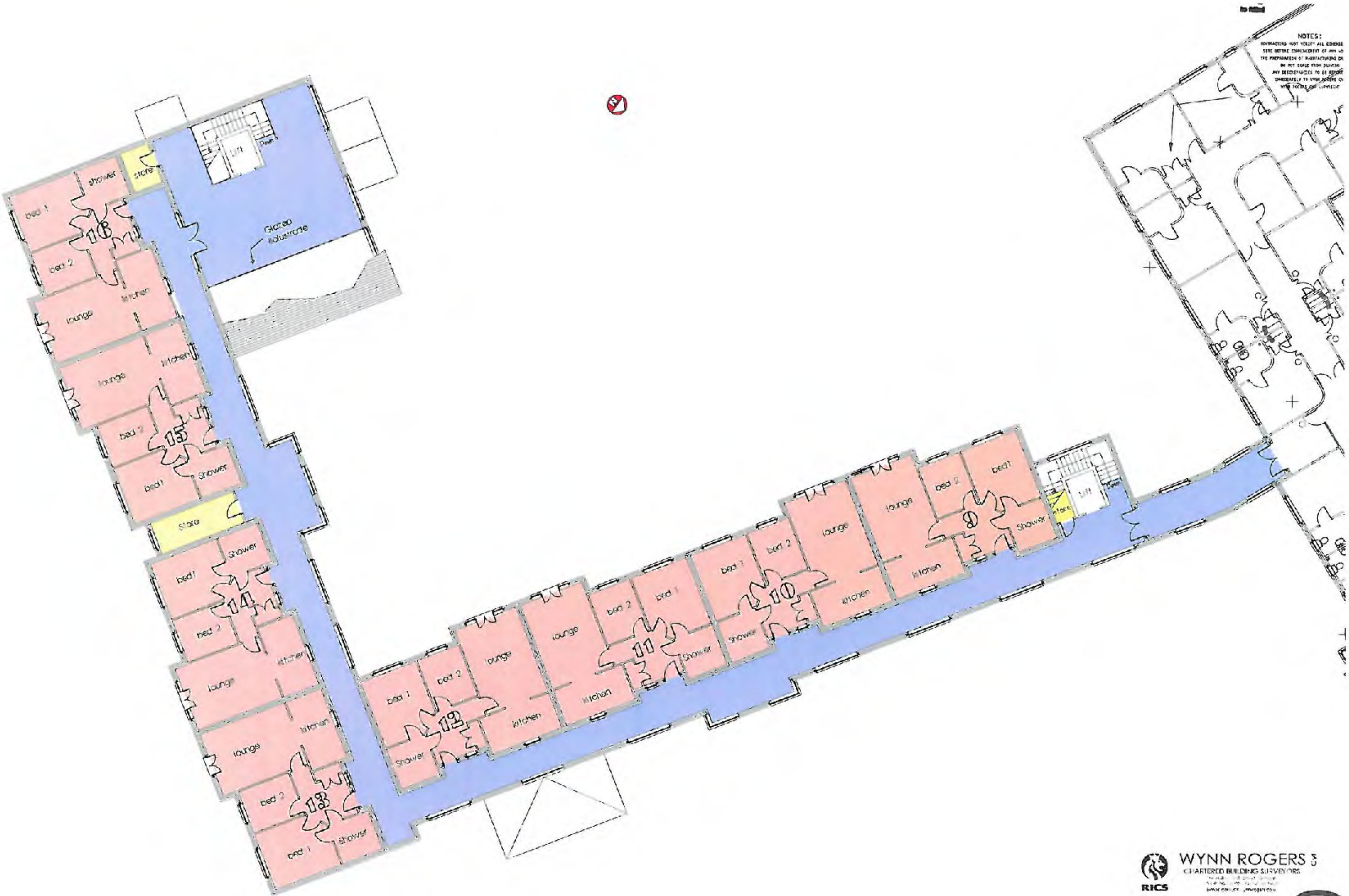
CLIENT

PROJECT NUMBER	2231
DRAWN	MBC
SCALE	1:100@A1 1:200@A3
DATE	July 2015
PAPER	A1

9 4 F



Communal
Parkland
Office
Lift
Main Entrance
Reception
shower
bed 1
bed 2
lounge
kitchen
Laundry
WYNN ROGERS
CHARTERED BUILDING SURVEYORS
RICS
Bryn Seiont,
Caernarfon
Ground floor plan AS PROPOSED
Mr & Mrs M F Kraft
July 2013
A3



WYNN ROGERS
CHARTERED BUILDING SURVEYORS

PROJECT: Bryn Seiont, Caernarfon

DRAWING TITLE: First Floor plan as proposed

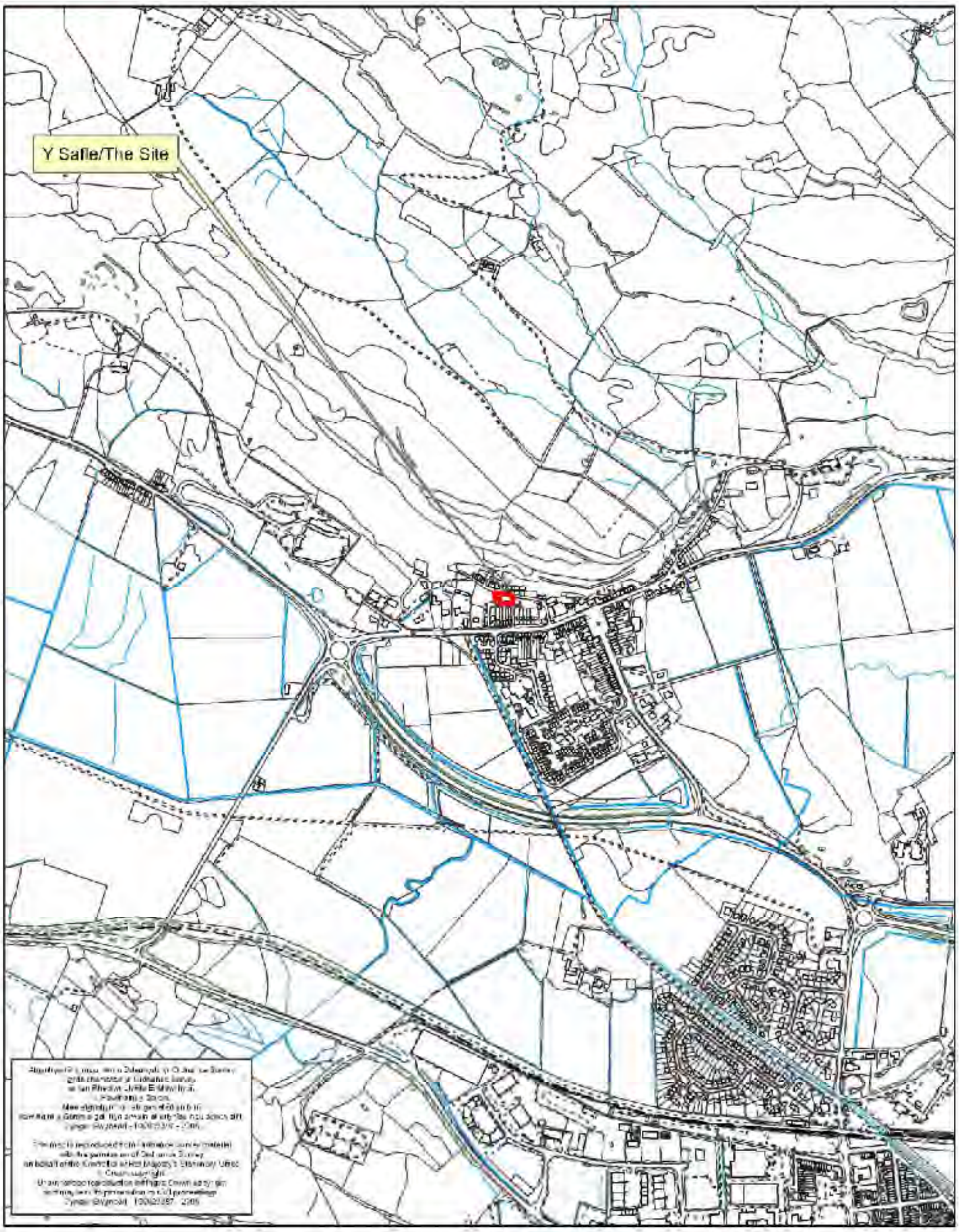
CLIENT: Mr & Mrs M.F Brett

PROJECT NUMBER: 2231
DRAWN: nbc
SCALE: 1:100@A1 1:200@A3
DATE: July 2005
PAPER: A1
DRAWING NO: 202

Rhif: **5**

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 Yn dilyn trafodaeth ar y cais yng nghyfarfod 14 Hydref 2013, penderfynwyd gohirio penderfyniad er mwyn i aelodau'r pwyllgor ymweld â'r safle.

1.2 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.

1.3 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.

5

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.

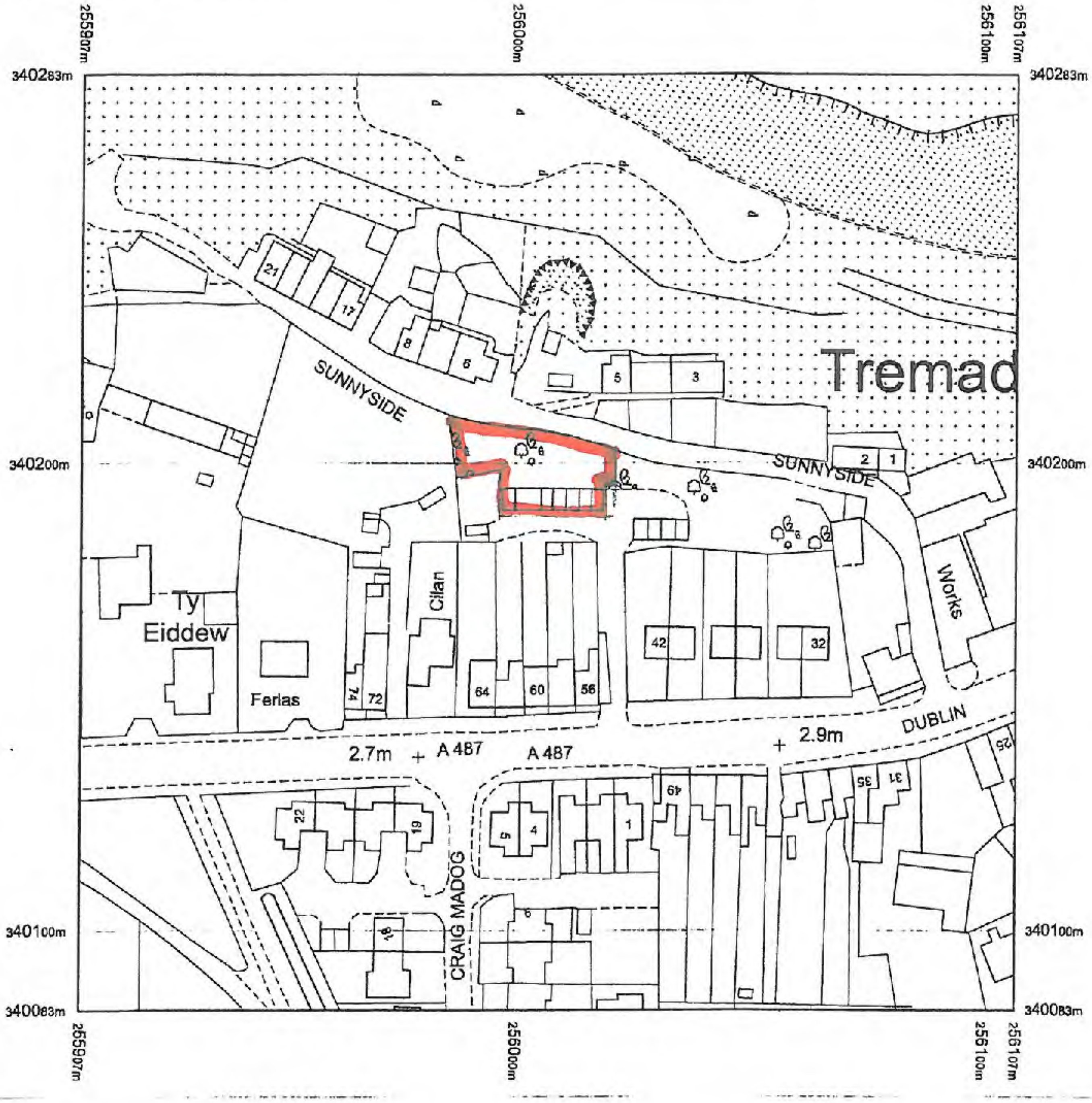
Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2005

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

Ordnance Survey®

(5)

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

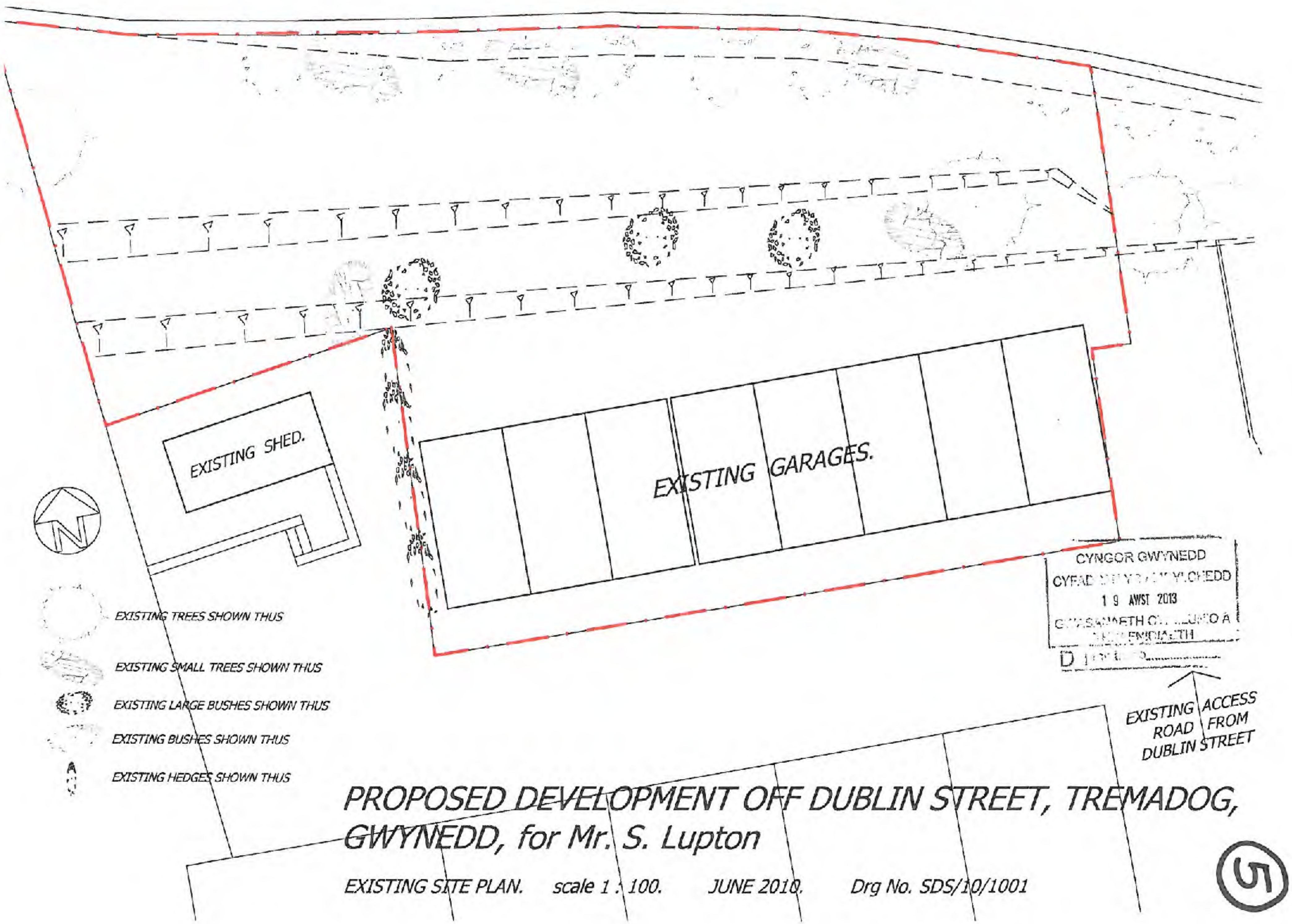
Supplied by: Zipprint Ltd
Serial number: 07533100
Centre coordinates: 256007 340183

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

CYNG

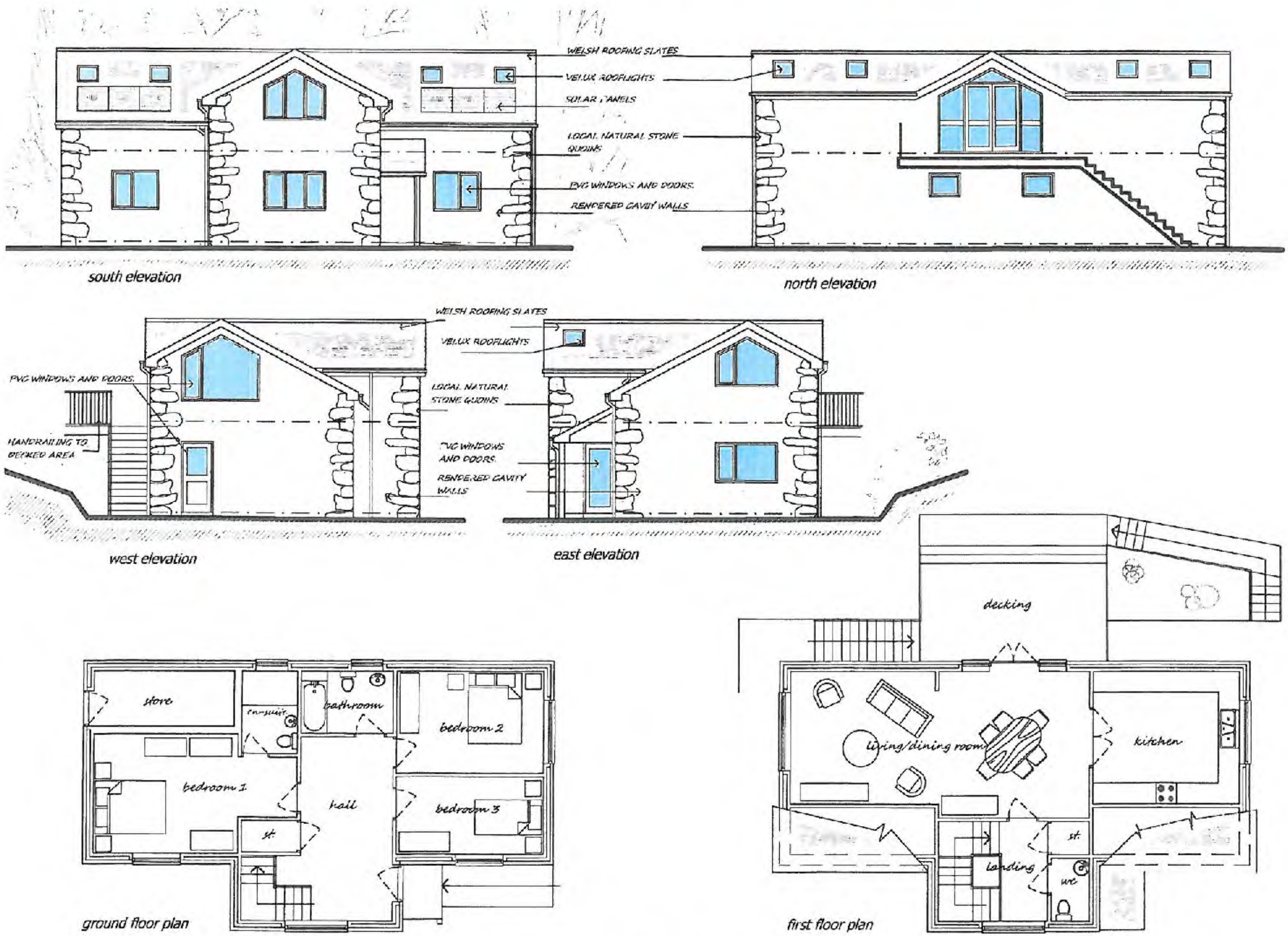
CY

1 9 AWST 2013



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

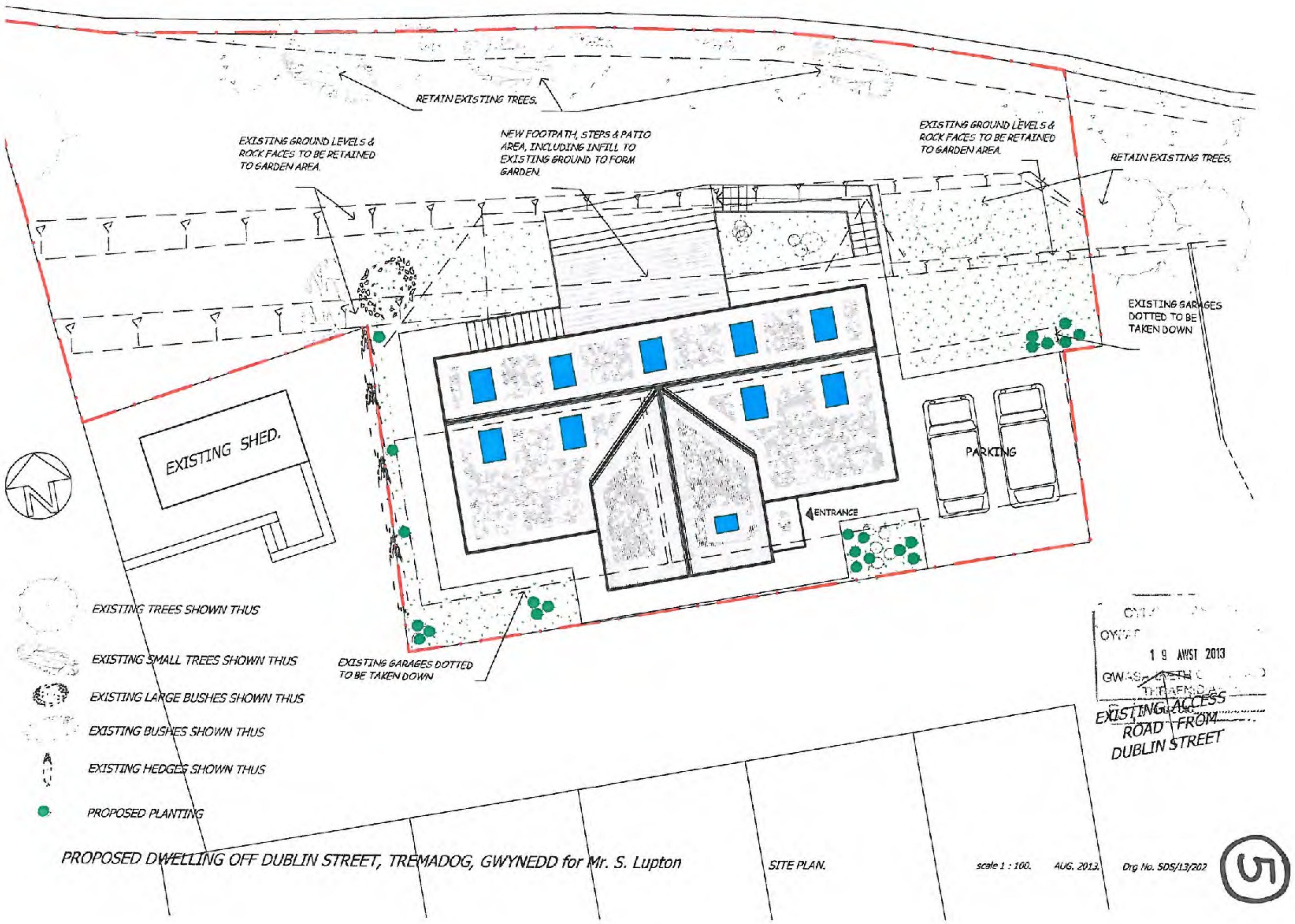
EXISTING SITE PLAN. scale 1 : 100. JUNE 2010. Drg No. SDS/10/1001



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

5

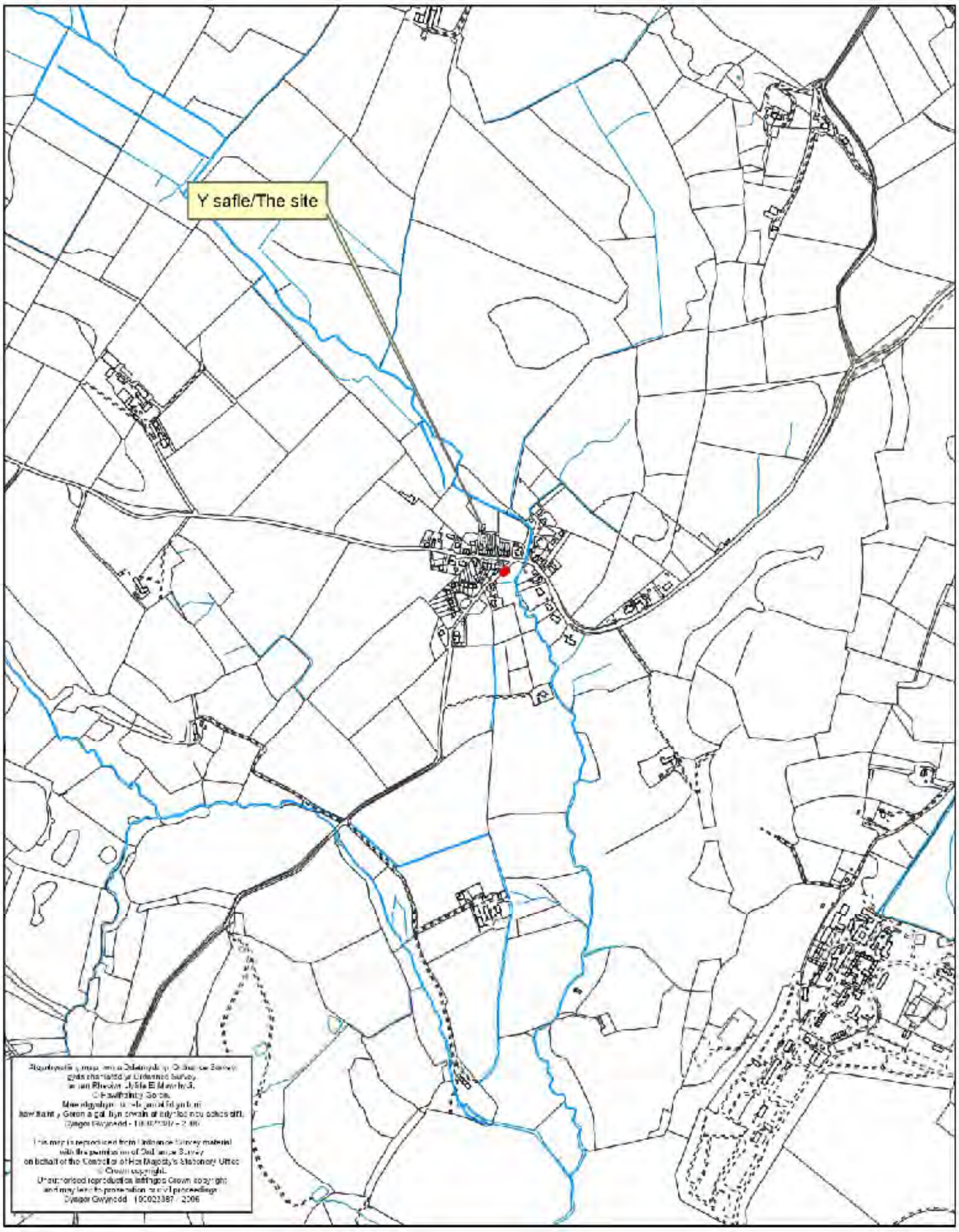

RETAIN EXISTING TREES.
EXISTING GROUND LEVELS & ROCK FACES TO BE RETAINED TO GARDEN AREA.
NEW FOOTPATH, STEPS & PATIO AREA, INCLUDING INFILL TO EXISTING GROUND TO FORM GARDEN.
EXISTING GROUND LEVELS & ROCK FACES TO BE RETAINED TO GARDEN AREA.
RETAIN EXISTING TREES.
EXISTING GARAGES DOTTED TO BE TAKEN DOWN
EXISTING SHED.
PARKING
ENTRANCE
EXISTING TREES SHOWN THUS
EXISTING SMALL TREES SHOWN THUS
EXISTING LARGE BUSHES SHOWN THUS
EXISTING BUSHES SHOWN THUS
EXISTING HEDGES SHOWN THUS
PROPOSED PLANTING
EXISTING GARAGES DOTTED TO BE TAKEN DOWN
1 9 AWST 2013
EXISTING ACCESS ROAD FROM DUBLIN STREET
PROPOSED DWELLING OFF DUBLIN STREET, TREMADOG, GWYNEDD for Mr. S. Lupton
SITE PLAN.
scale 1 : 100.
AUG. 2013.
Drg No. SDS/13/202
5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/11/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

Rhif: **6**

Rhif y Cais / Application Number : C13/0880/33/LL

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



Cais Rhif: C13/0880/33/LL
Dyddiad Cofrestru: 05/09/2013
Math y Cais*:* Llawn - Cynllunio
Cymuned*:* Buan
Ward: Efailnewydd/Buan

Bwriad: CREU MYNEDFA GERBYDOL AMAETHYDDOL
Lleoliad: GLANDWR, RHYDYCLAFDY, PWLLHELI, LL537YH

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r bwriad yn ymwneud â chreu mynedfa amaethyddol newydd. Mae maint y fynedfa wedi cael ei leihau ers i'r cais gael ei gyflwyno yn wreiddiol. Erbyn hyn mae'r bwriad ar gyfer mynedfa 8 medr o led ger y ffordd gyfagos. Byddai giât yn cael ei lleoli 8 medr yn ôl o ochr y ffordd a fyddai'n galluogi i gerbydau aros oddi ar y ffordd wrth fynd i mewn ac allan o'r fynedfa.

1.2 Byddai'r bwriad yn golygu creu mynedfa newydd gydag wyneb siâl. Deallir gan yr ymgeisydd mai'r bwriad yw cael mynedfa newydd yn y lleoliad yma er cael mynediad i'r cae ac osgoi gorfod gwneud traciau wyneb caled trwy'r tir o fynedfa sydd wedi ei lleoli i'r de orllewin o'r daliad tir. Mewn ymateb i rai o'r gwrthwynebiadau mae'r ymgeisydd wedi datgan mai'r bwriad yw cael mynedfa fwy yng nghanol y pentref er osgoi'r angen i deithio gymaint i gyrraedd y caeau ac er hwyluso'r hygyrchedd ar gyfer gwaith gwella a chynnal y tir ac er hwyluso mynediad i'r tir yn ystod misoedd y gaeaf. Yn bresennol deallir nad yw'n bosibl cael mynediad i'r caeau yn agosach i ganol y pentref heb achosi niwed i'r caeau eraill.

1.3 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Rhydyclafdy ac oddi fewn Ardal Gwarchod y Tirlun. Mae safle'r fynedfa yn ffurfio rhan o dir mwy sydd wedi ei ddynodi fel llecyn agored i'w warchod yn y CDUG. Byddai'r fynedfa yn cael mynediad i ffordd ddosbarth 3 gerllaw. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C2. Mae tai annedd i'w cael gyferbyn y safle i'r gorllewin.

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor yn sgil derbyn 3 neu fwy o lythyrau gwrthwynebu.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:
B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD - Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

B11 - LLECYNNAU AGORED RHWNG NEU O FEWN PENTREFI A THREFI - Sicrhau y gwrthodir cynigion fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i swyddogaeth neu

bwysigrwydd llecynnau agored rhwng trefi/pentrefi neu lecynnau o fewn trefi neu bentrefi sy'n bwysig i'w gymeriad.

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

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

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

2.3 Polisïau Cenedlaethol:
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5, Tachwedd 2012)
Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygiad a Pherygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 2/13/2 - Adeiladu tai neu fyngalos (cais amlinellol) - Glandwr, Rhydyclafdy - Caniatáu 22 Gorffennaf 1974.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi.

Uned Trafnidiaeth: Mae'r cynllun diwygiedig yn seiliedig ar ei fesuriadau yn dderbyniol ond fod camgymeriad o ran yr ongl a ddangosir h.y. dangosir onglau 45 gradd ond gan fod un ochr yn 2 fedr o hyd ac un ochr yn 5 medr mae ongl 45 gradd yn anghywir. Mae'r cynllun yn dderbyniol o ran ei hyd a lled os anwybyddir yr onglau.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig ar y cais.

Uned Bioamrywiaeth: Dim sylwadau.

Uned Coed: Nid oes Gorchymyn Cadw Coed, Ardal Cadwraeth neu goed sylweddol ar y tir o dan sylw. Felly nid oes pryderon ynglŷn â choed.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig daeth y cyfnod ail-ymgynghori i ben ar 1 Tachwedd 2013 a derbyniwyd 26 gwrthwynebiad. Hefyd derbyniwyd 1 gohebiaeth wedi ei arwyddo gyda 6 enw a 1 gohebiaeth wedi ei arwyddo gyda 3 enw. Mae'r rhesymau gwrthwynebu yn ymwneud â'r canlynol:-

- Y fynedfa yn agos i gornel, pont a chyffordd.
- Creu mynedfa yn amharu ar fynedfa gyferbyn ar safle.

- Mynedfa i ffordd gul a phrysur.
- Gwelededd gwael.
- Gellir cael mynedfa i'r cae trwy fynedfa arall ymhellach allan o'r pentref.
- Llawer yn cerdded heibio'r safle - plant i ddal bws, rhieni a phlant i'r feithrinfa ayb.
- Amharu ar y bwriad i beintio llinellau melyn dwbl o flaen lleoliad y fynedfa.
- Safle o fewn Ardal Gwarchod y Tirlun.
- Dymchwel rhan o wal garreg hanesyddol.
- Defnydd o ffens pyst a weiren yn lle wal garreg ddim yn addas.
- Pryderu y byddai'r safle yn ddolur llygaid arall i'r pentref.
- Colli preifatrwydd.
- Pryderon llifogydd/Angen asesiad llifogydd.
- Pryder am waredu gwastraff ar dir sydd â pherygl llifogydd a pherygl llygredd
- Y safle wedi ei gofrestru gydag Asiantaeth yr Amgylchedd (Cyfoeth Naturiol Cymru) ar gyfer gwaredu gwastraff.
- Pryderu am loriau mawr yn cario gwastraff trwy'r pentref.
- Gwrthwynebu mynedfa i waredu gwastraff.
- Ffynnon ar ran o'r cae.
- Mwd yn casglu ar y ffordd.
- Llawer o fywyd gwyllt yn y cae/Llawer o goed a llystyfiant wedi ei dorri yn barod.
- Y cae ddim yn cael ei ddefnyddio i bwrpas amaethyddol.
- Cwestiynu'r enw Glandwr ar y safle.
- Cais heb gael ei hysbysebu'n iawn.
- Atebion anghywir ar y ffurflen gais.
- Tystysgrif perchnogaeth anghywir wedi ei chwblhau.
- Diffyg gwybodaeth yn y cais.
- Y bwriad yn ffordd drws cefn i wneud pethau yn haws i gael caniatâd cynllunio eraill - cloddio gwastraff, tai ayb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Materion gweledol

5.1 Byddai'r bwriad yn golygu creu mynedfa amaethyddol newydd gydag wyneb siâl. Bwriedir rhoddi ffens pyst a gwifren ar ochr y fynedfa rhwng y ffordd a'r giât ac ystyrir y byddai gorffeniadau o'r math yma yn addas ar gyfer mynedfa amaethyddol. Yn bresennol mae coed a chlawdd gyda'r ffin hefo'r ffordd. Byddai'r bwriad yn golygu colli rhan o'r clawdd fodd bynnag ni fwriedir torri unrhyw goeden fel rhan o'r bwriad. Er y byddai peth newid yn weledol fel rhan o'r bwriad ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal ac mae mynedfeydd amaethyddol fel yr un sy'n destun y cais presennol yn nodweddion gymharol amlwg mewn ardaloedd cefn gwlad. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad o greu'r fynedfa yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal sydd hefyd wedi ei ddynodi yn

Ardal Gwarchod y Dirwedd. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B10 CDUG.

Materion trafnidiaeth

5.2 Mae'r bwriad yn golygu creu mynedfa newydd i ffordd ddosbarth 3. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda hyd a lled y fynedfa arfaethedig ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon am ddiogelwch ffyrdd yn deillio o'r bwriad. Sylweddolir fod nifer o'r gwrthwynebwyr wedi lleisio pryderon yn ymwneud â diogelwch ffyrdd fodd bynnag fel y nodwyd nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth. Hefyd, o gofio mai mynedfa amaethyddol yw'r bwriad, ni ystyrir y byddai defnydd trwm o'r fynedfa arfaethedig. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi CH33 CDUG.

Materion mwynderau

5.3 Byddai'r fynedfa wedi ei lleoli heb fod ymhell o rhai tai annedd. Mae cyfeiriad wedi ei wneud yn y llythyrau gwrthwynebu at golli preifatrwydd. Fodd bynnag, o ystyried mai mynedfa yw'r cais ni ystyrir fod materion preifatrwydd yn deillio o'r bwriad. Ni ystyrir ychwaith o safbwynt pwynt 2 o Bolisi B23 y byddai'r bwriad yn golygu gorddatblygu'r safle. Mae pwynt 3 o Bolisi B23 yn ymwneud gyda thraffig. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu'n sylweddol at draffig a fyddai'n defnyddio'r ffyrdd cyfagos ac nid oedd gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B23 ac na fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.

Materion Bioamrywiaeth

5.4 Gan fod clawdd a choed ger y ffin gyda'r safle ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth, Uned Coed a Chyfoeth Naturiol Cymru ar y bwriad. Nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth na Chyfoeth Naturiol Cymru unrhyw sylwadau i'w rhoi ar y cais ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd bioamrywiaeth. Mae'r Uned Coed wedi nodi nad oes Gorchymyn Cadw Coed, Ardal Cadwraeth neu unrhyw goed sylweddol ar y tir dan sylw ac felly nad oes pryderon ynglŷn â choed. Hefyd fel sydd wedi ei nodi yn barod nid oes bwriad i dynnu coeden lawr fel rhan o'r bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt materion bioamrywiaeth a choed.

Materion Llifogydd

5.5 Lleolir y safle o fewn parth llifogydd C2 fel y nodir ar y mapiau yn gysylltiedig gyda Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Pherygl o Lifogydd. Yn sgil hyn ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ar y cais ac nid oedd ganddynt unrhyw sylwadau i'w cynnig yng nghyd destun y bwriad hwn. Ymddengys felly nad oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw bryderon o safbwynt y bwriad yn gysylltiedig gyda materion llifogydd ac felly ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B29 CDUG.

Materion llecyn agored i'w warchod

5.6 Mae'r tir sy'n destun y cais yn ffurfio rhan o dir ehangach sydd wedi ei ddynodi fel llecyn agored i'w warchod. Mae Polisi B11 CDUG yn datgan y gwrthodir cynigion fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i swyddogaeth neu bwysigrwydd llecynnau agored rhwng trefi/pentrefi neu lecynnau o fewn trefi neu bentrefi sy'n bwysig i gymeriad gwledig/trefol yr ardal, y dref neu'r pentref. Mae angen ystyried felly os yw'r hyn a gynigir yma yn achosi niwed i'r llecyn agored i'w warchod a nodir yn y CDU ac yn amharu yn andwyol ar ei swyddogaeth o fewn y pentref.

Rhan yn unig o'r llecyn agored i'w warchod a fyddai'n ffurfio'r fynedfa a byddai gweddill y tir yn parhau fel y mae. Er y byddai'r bwriad yn golygu colli rhan o'r llecyn agored byddai'r mwyafrif ohono yn parhau ac felly ni ystyrir y byddai colled sylweddol o wyrddni yn sgil caniatáu'r cais. Hefyd ni ystyrir y byddai caniatáu'r bwriad yn golygu colled sylweddol o dir sy'n rhoddi cyswllt rhwng y pentref a chefn gwlad. Mae'r eglurhad i'r polisi yn gofyn am asesu effaith datblygiad arfaethedig ar swyddogaeth neu bwysigrwydd llecyn agored dynodedig gan roddi ystyried i'r ffactorau canlynol :

a) effaith y datblygiad ar gymeriad yr amgylchedd adeiledig
b) effaith y datblygiad ar y dirwedd leol
c) yr angen i'r datblygiad gael ei leoli yn y fan honno
ch) effaith y datblygiad ar werth ecolegol, daearegol, neu archeolegol y safle
d) effaith y datblygiad ar fwynderau trigolion lleol

Ystyrir fod y materion yma wedi cael eu hasesu yn flaenorol yn yr asesiad o'r cais ac mae eglurhad o'r angen am leoli'r fynedfa amaethyddol yn y fan yma wedi ei roddi yn y rhan disgrifiad o'r adroddiad. Yn sgil hynny ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i swyddogaeth y llecyn agored ac ystyrir y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi B11 CDUG.

Ymateb i wrthwynebiadau

5.7 Ystyrir fod y sylwadau sydd wedi'u derbyn mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori wedi'u delio â hwy fel rhan o'r asesiad hwn. Fodd bynnag, mae llawer o'r llythyrau gwrthwynebu wedi cyfeirio gryn dipyn at faterion yn ymwneud gyda dod â gwastraff i'r tir a phryderon fod y cais presennol yn ffordd o gael caniatâd am rywbeth neu ddefnydd arall ar y tir. Rhaid yw penderfynu'r cais presennol ar ei haeddiant ei hun ac yn y cyd destun hwn ystyrir cais am fynediad amaethyddol yn dderbyniol a rhesymol yn y lleoliad hwn. Pe cyflwynir unrhyw geisiadau cynllunio am ddatblygiadau pellach yn y dyfodol yna byddai'r ceisiadau cynllunio hynny yn cael eu hystyried ar eu haeddiant eu hunain gan roddi ystyriaeth i'r polisïau cynllunio perthnasol bryd hynny.

6. Casgliadau:

6.1 Bwriad sydd yma am un fynedfa amaethyddol a rhaid yw penderfynu'r cais ar sail y cais sydd gerbron. Ystyrir fod y safle yn addas ar gyfer cael mynedfa amaethyddol ac nad oes oblygiadau i'r bwriad o ran diogelwch ffyrdd. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal sydd o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd. Ni ystyrir ychwaith y byddai'r bwriad o ystyried ei raddfa a'i leoliad yn debygol o amharu'n andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Cychwyn ar y gwaith o fewn 5 mlynedd.
2. Cwblhau'r gwaith yn unol â chynlluniau diwygiedig dderbyniwyd ar 14 Hydref 2013.

6

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

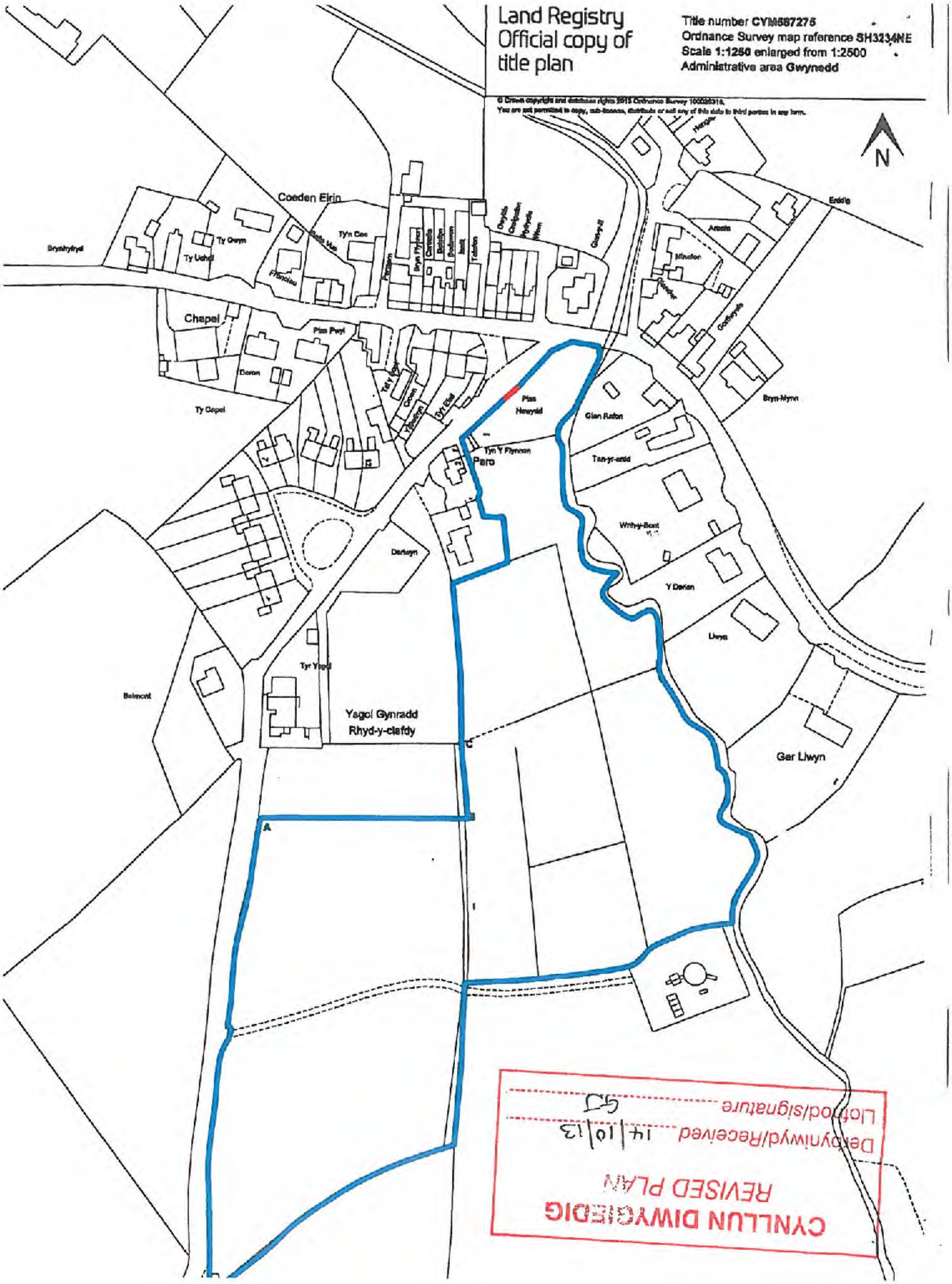
Rhif y Cais / Application Number : C13/0880/33/LL

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

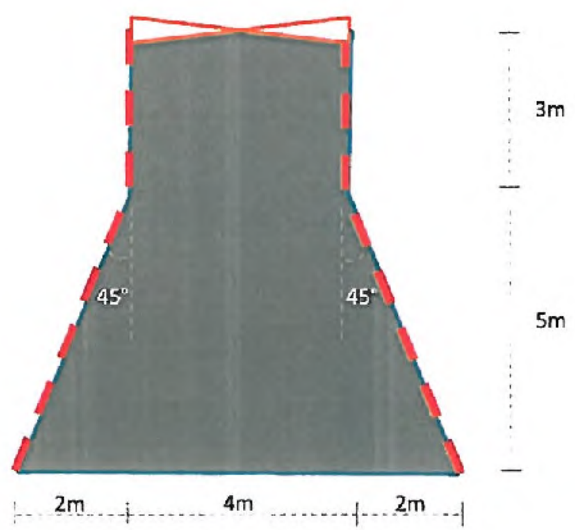
Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

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

6



CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 14/10/13
Llofnod/signature GJ



DRAWING KEY:

SHALE HARDSTANDING

AGRICULTURAL GATE

WIRE & POST FENCE

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 14/10/13
Llofnod/signature GJ

DETAILED PLAN

PROPOSED AGRICULTURAL
ACCESS
GLANDWR
RHYDYCLAFDY
PWLLHELI
GWYNEDD

REF: RHYD/03

9

N

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 14/10/13
Llofnod/signature GJ

EXISTING

PROPOSED AGRICULTURAL
ACCESS
GLANDWR
RHYDYCLAFDY
PWLLHELI
GWYNEDD

REF: RHYD/01

6

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received ....14/10/13....
Llofnod/signature ....GJ....

PROPOSED AERIAL

PROPOSED AGRICULTURAL
ACCESS
GLANDWR
RHYDYCLAFDY
PWLLHELI
GWYNEDD

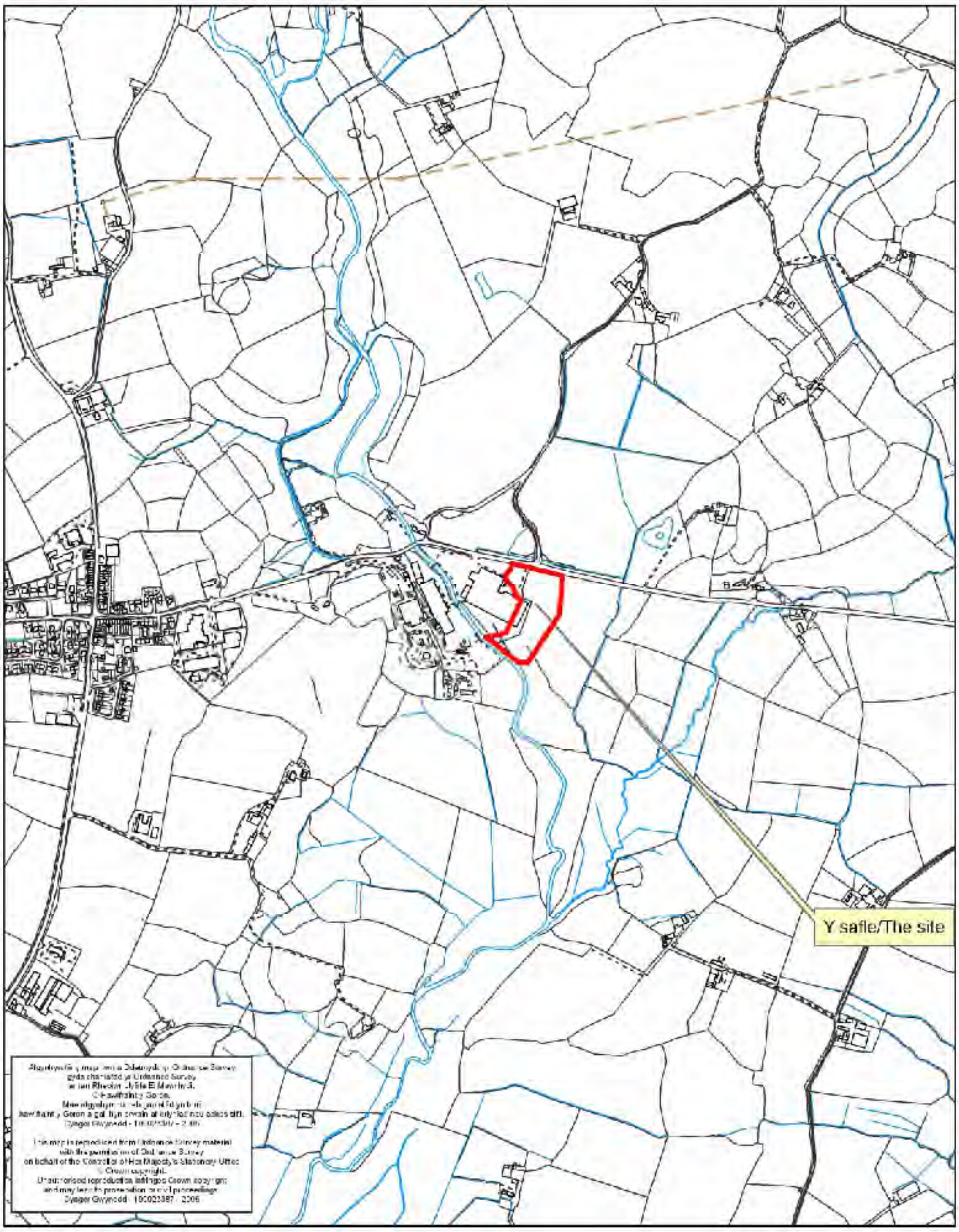
REF: RHYD/02

9

Rhif: 7

Rhif y Cais / Application Number : C13/0901/41/LL

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



Cais Rhif: C13/0901/41/LL
Dyddiad Cofrestru: 25/10/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanystumdwy
Ward: Abererch

Bwriad: CODI ESTYNIAD OCHR ADEILAD PRESENNOL, AIL LEOLI A GOSOD SEILO'S AC OFFER NEWYDD, NEWIDIADAU I'R MYNEDFA CERBYDOL PRESENNOL A CHREU MAN TROI NEWYDD A TIRWEDDU. DYMCHWEL YR HEN ADEILAD PROSESU CAWS A'R CLUDFELT PRESENNOL.

Lleoliad: HUFENFA DE ARFON CYF, CHWILOG, PWLLHELI, LL536SB

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn yn cynnwys cynnig i ddymchwel hen adeilad prosesu caws yr hufenfa ynghyd a chludfelt sy'n ei gysylltu â'r adeiladau mwy cyfoes. Fe adleolir y cyfleuster trwy godi estyniad i ochr dwyreiniol adeilad cyfoes presennol ac ail-leoli seilos a gosod offer newydd gerllaw. Bwriedir hefyd ail-drefnu'r fynedfa a'r ffyrdd mewnol er mwyn gwella diogelwch y briffordd gan alluogi lorïau droi yn gyfan gwbl y tu mewn i'r safle. Bydd hefyd gwaith tirweddu i liniaru'r effeithiau gweledol. Lleolir y datblygiad yn rhannol o fewn y safle presennol ac yn rhannol ar dir amaethyddol cyfagos.

1.2 Bwriedir parhau i ddefnyddio'r hen adeilad cynhyrchu caws wrth i'r cyfleusterau newydd gael eu paratoi, gan sicrhau na fydd ymyrraeth ar gynhyrchiant y ffatri yn ystod y broses datblygu. Fe ddymchwelir yr hen adeilad a bydd y safle'n cael ei glirio wedi i'r adeilad newydd ddod yn weithredol. Paratoir adroddiadau yn edrych ar halogiad posibl y tir ar ôl y gwaith dymchwel er mwyn cymryd camau priodol i adfer y safle.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI STRATEGOL 16 – CYFLOGAETH

Caniateir datblygiadau fydd yn cryfhau economïau lleol os nad ydynt yn niweidio'r amgylchedd, diwylliant neu fwynderau.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3.2 : Dylid cefnogi cynlluniau ehangu busnesau sydd wedi'u lleoli mewn ardal wledig agored cyn belled nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar yr amwynder lleol.

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes cynllunio helaeth i'r safle. Yn berthnasol i'r cais hwn mae :
C97D/0276/21/CL - Ystorfa gaws newydd - Caniatawyd 06/11/13

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned: Cefnogi

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad - awgrymu amodau yn ymwneud a sicrhau mynediad addas ar gyfer loriau a lleiniau gweledd derbyniol.

Uned Llwybrau: Dim ymateb

Iechyd yr Amgylchedd / Gwarchod y Cyhoedd: Dim gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad

Gwrthwynebwyd yn wreiddiol ar sail risg llifogydd oherwydd bod y safle mewn ardal o fewn cyrraedd llifogydd eithafol ac felly bod angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

Yn sgil y gwrthwynebiad hwn cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd a cadarnhawyd bod y gwrthwynebiad wedi'i dynnu'n nôl.

Awgrymu amodau ar unrhyw ganiatâd yn ymwneud a Rheoli Llygredd a Gwastraff a Diogelu Ystlumod.

Dŵr Cymru: Dim ymateb

Uned Bioamrywiaeth Sylwadau – awgrymu amod ynghylch ystlumod.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar y 19 Medi 2013.

Derbyniwyd un llythyr yn datgan pryder ynghylch y datblygiad.

Crynodeb o'r gwrthwynebiadau cynllunio:

- Pryder am sŵn yn effeithio ar annedd cyfagos

Crynodeb o sylwadau eraill :

- Mae angen plannu coed gydag uchder i gynnig sgrinio effeithiol
- Mae angen clirio safle'r adeilad a ddymchwelir yn gyflym ac yn drylwyr – dylid ei adfer i'w gyflwr naturiol gwreiddiol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r cynnig yn golygu dwysau menter ddiwydiannol bresennol ac fe fyddai'n cydymffurfio gyda gofynion Polisi D8 y CDU gan ei fod :

- mewn safle lle nad yw'r fenter bresennol yn creu difrod arwyddocaol i'r ardal,
- wedi ei leoli o fewn ffin y safle presennol ac ar dir sy'n ffinio gydag ef,

- mae'n ategol i'r fenter bresennol,
- mae'n dderbyniol o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau, yr amgylchedd a ffyrdd (gweler isod),
- mae'n cynnig mesurau tirlunio sensitif (er credir y dylid sicrhau gwelliant i'r cynnig presennol).

5.2 Am y rhesymau uchod mae'r cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.3 Fe fyddai'r estyniad a gynigir o faint, dyluniad a defnyddiau cyffelyb i'r adeilad presennol y bydd yn gysylltiedig ag o. Fe fyddai oddeutu 15m o uchder gan ymestyn 24m i'r dwyrain gan greu 1520m^2 o arwynebedd llawr newydd. Mae hyn yn cymharu â'r 1570 m^2 o arwynebedd llawr a gollir trwy ddymchwel yr hen adeilad. Nid oes unrhyw rinweddau pensaernïol arbennig i'r adeilad a ddymchwelir. Fe fyddai'r datblygiad yn crynhoi effaith gweledol adeiladau'r safle ond byddai gwared ar yr hen adeiladau hefyd yn cynnig cyfle am welliannau sylweddol i olwg rhan arall y safle.

5.4 Fe fyddai'r seilos wedi eu lleoli mewn man mwy amlwg nag y maent yn bresennol ond gan y byddant yn cael eu gweld gyda'r adeilad diwydiannol y tu ôl iddynt o bob weledfan gyhoeddus, ni ystyrir y byddai eu presenoldeb yn annerbyniol.

5.5 Credir bod y tirlunio a ddangosir ar y cynlluniau presennol yn annigonol i sgrinio'r datblygiad, yn enwedig o fannau i'r dwyrain o'r safle, ac fe awgrymir y dylai unrhyw ganiatâd gynnwys amod i gyflwyno a chytuno cynllun tirlunio manwl cyn dechrau ar unrhyw waith.

5.6 Credir ar sail yr uchod y bydd edrychiad, maint a graddfa'r datblygiad yn dderbyniol ac y bydd yn cydymffurfio gyda gofynion Polisïau B22, B23, B24 a B27.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Mae pryderon wedi eu codi ynghylch materion yn ymwneud â sŵn ac ynghylch edrychiad y safle. Mae safle'r gwaith caws presennol oddeutu 120m o'r tai agosaf gyda'r seilos (lle bydd llefrith yn cael ei dderbyn o'r lorïau) oddeutu 100m i ffwrdd. Yn dilyn y datblygiad fe fyddai'r cyfleusterau cyffelyb oddeutu 220m i ffwrdd o'r tŷ agosaf ac o'r herwydd fe fyddai lleihad yn unrhyw sŵn a ddaw o'r safle yn enwedig gan nad oes bwriad i gynyddu'r cynhyrchiant. Fe fyddai'r gwelliant yn y cyfleusterau ar gyfer lorïau, yn enwedig y gylchfan newydd a fyddai'n eu galluogi i droi heb orfod mynd am yn ôl, hefyd yn golygu na achosir cymaint o sŵn trafnidiaeth wrth i gerbydau ymweld â'r safle.

5.8 Fe fyddai gwaredu'r hen adeiladau ac adfer y tir i gyflwr taclus yn welliant gweledol amlwg i drigolion cyfagos, yn enwedig gan y bydd y cyfleusterau newydd yn bellach i ffwrdd ac yn fwy cuddiedig i'r tai agosaf. Fe fyddai'r datblygiad felly'n gydnaws gyda Pholisi B23.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.9 Fe fyddai'r newidiadau arfaethedig i greu mynediad a'r system drafnidiaeth o fewn y safle yn welliant sylweddol ar y sefyllfa bresennol. Fe fyddai hyn yn welliant i ddiogelwch y ffyrdd, yn lleihad i'r ymyrraeth ar fwynderau cymdogion ac yn galluogi gwaith mwy effeithlon o fewn y safle. Mae'r trefniant yn dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth yn ddibynnol ar amodau. Mae'r datblygiad felly'n cydymffurfio a Pholisi CH33.

Materion bioamrywiaeth

5.10 Er nad yw CNC yn rhagweld bod ystlumod yn bresennol yn yr adeilad a fwriedir ei ddymchwel, gan na chwblhawyd arolwg llawn ar eu cyfer maent yn argymell dulliau gweithredu wrth ddymchwel rhag ofn bod ystlumod yn bresennol. Mae'r cynnig felly'n gydnaws gyda Pholisi B20.

Materion cynaladwyedd

5.11 Fe fyddai crynhoi'r gweithgaredd cynhyrchu caws ar un rhan o'r safle mewn adeilad newydd pwrpasol sy'n defnyddio cyfarpar newydd yn gwella effeithlonrwydd y broses cynhyrchu a lleihau'r defnydd ynni a thrwy hynny lleihâu allyriadau carbon gan gyfrannu at wireddu amcanion Polisi C7. Er gwaetha'r ffaith y byddai dros 1000m^2 o arwynebedd llawr newydd yn cael ei greu gan y datblygiad, gan mai estyniad i adeilad presennol ydyw, nid oes angen Adroddiad Cyngor Dylunio Ynni yn yr achos hwn.

Yr economi

5.12 Mae Hufenfa De Arfon yn rhan bwysig o economi'r ardal wledig o'i hamgylch. Mae'n creu cyfleoedd gyflogaeth uniongyrchol ac yn darparu marchnad ar gyfer cynnyrch amaethyddol lleol. Fe fyddai'r datblygiad arfaethedig yn gwella effeithlonrwydd dulliau gweithredu'r cwmni ac yn gwella delwedd y busnes i'w cwsmeriaid a thrwy hynny cynaladwyedd economaidd y busnes. Fe feddai hyn yn cydweddu gydag amcanion Polisi Strategol 16 y CDU.

Materion llifogydd

5.13 Aseswyd yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd gan CNC ac mae'r asesiad yn dangos y gellir rheoli'r risg, a chanlyniadau llifogydd yn dderbyniol mewn cydymffurfiad gyda NCT15. Ystyrir felly bod y bwriad yn dderbyniol o'r safbwynt hyn.

Unrhyw ystyriaethau eraill

5.14 Oherwydd maint y datblygiad arfaethedig bu'n rhaid cyflwyno Asesiad Ieithyddol a Chymunedol. Daw hwn i'r casgliad y buasai'r datblygiad yn bositif i sefyllfa'r iaith drwy gefnogi sefyllfa economaidd busnes lleol. Awgrymir bod hwn yn ddadansoddiad rhesymol o'r sefyllfa.

6. Casgliadau:

6.1 Er gwaethaf i hwn fod yn ddatblygiad cymharol fawr sy'n golygu colli peth tir gwyrdd amaethyddol, fe fyddai'r gwelliannau i'r amgylchedd a mwynderau lleol, y gwelliant i drafnidiaeth a diogelwch y ffordd, ynghyd a'r gwelliant i gynaladwyedd economaidd y busnes yn golygu bod hwn yn ddatblygiad sydd, wedi ystyriaeth fanwl, yn dderbyniol ar sail polisi lleol a chenedlaethol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau'n ymwneud â

1. Amser 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau a dderbyniwyd 04/09/2013 a 12/09/2013
3. Cytuno gorffeniad a lliw allanol.
4. Amodau trafnidiaeth.
5. Amodau llifogydd
6. Cyflwyno Cynllun Tirlunio
7. Amod i sicrhau bod yr hen adeilad yn cael ei ddymchwel unwaith y daw'r adeilad newydd yn weithredol
8. Amod ystlumod

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

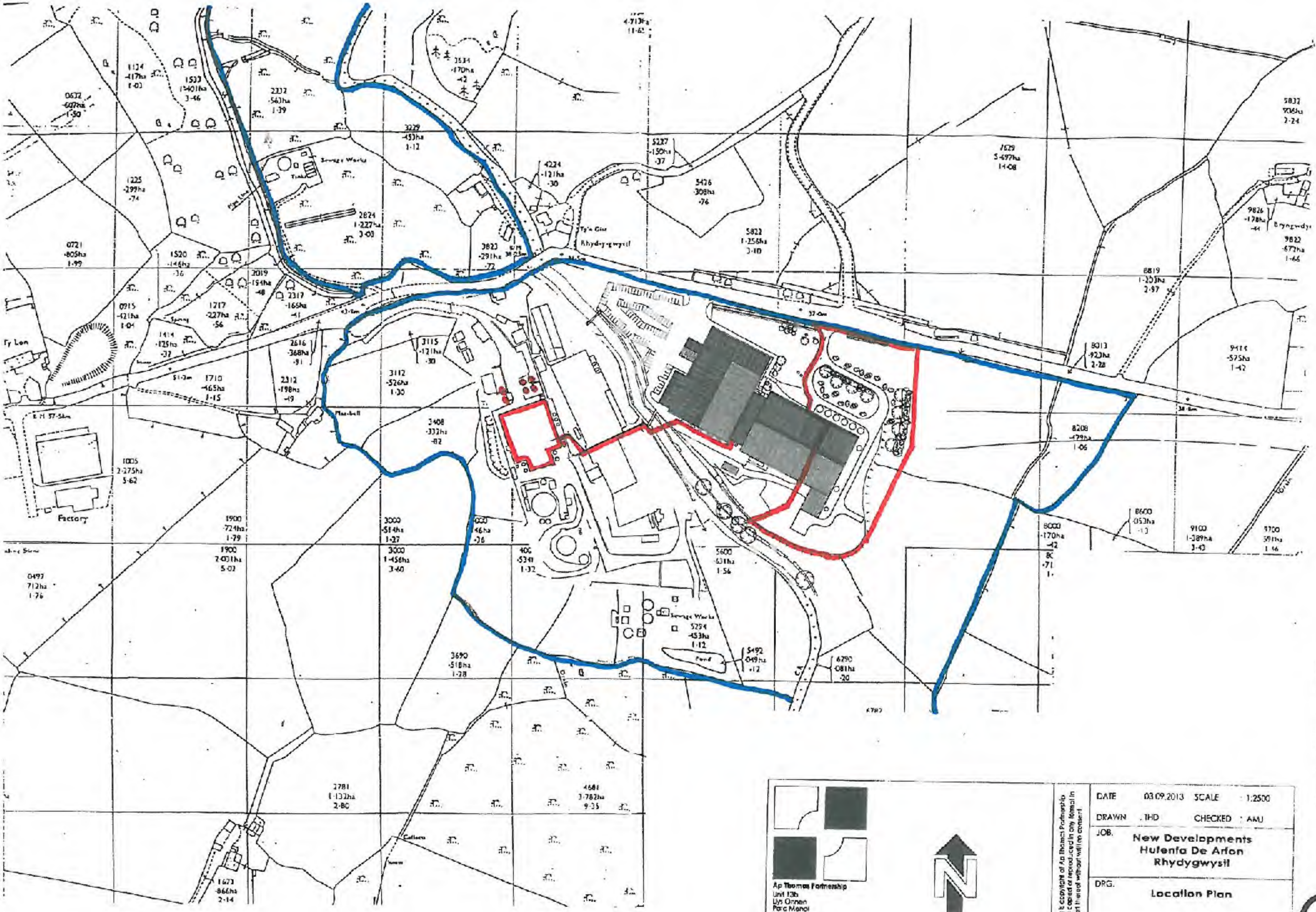
Rhif y Cais / Application Number : C13/0901/41/LL

(7)

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

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

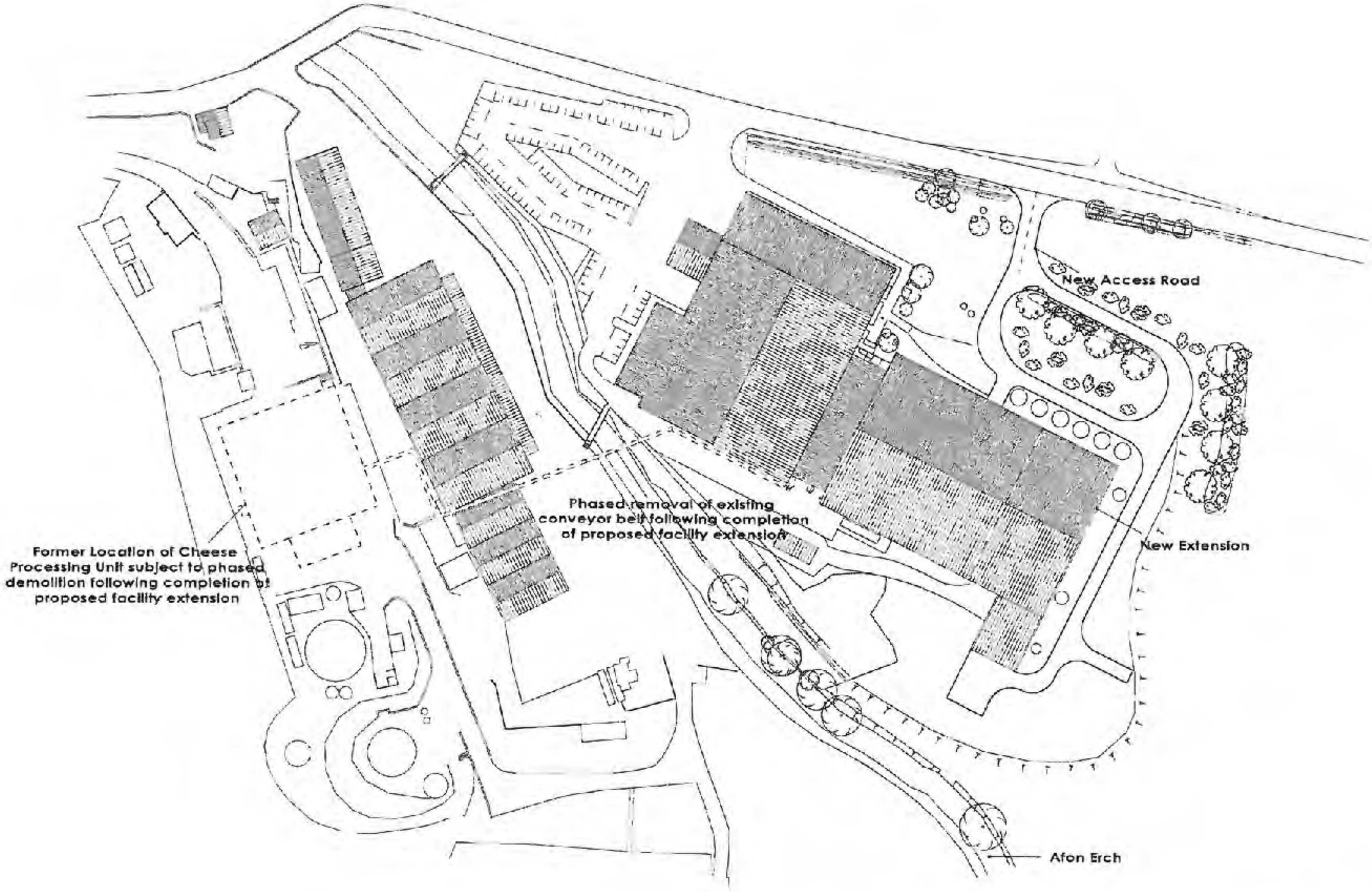
This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office © Crown copyright. Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings. Cyngor Gwynedd - 100023387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



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

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

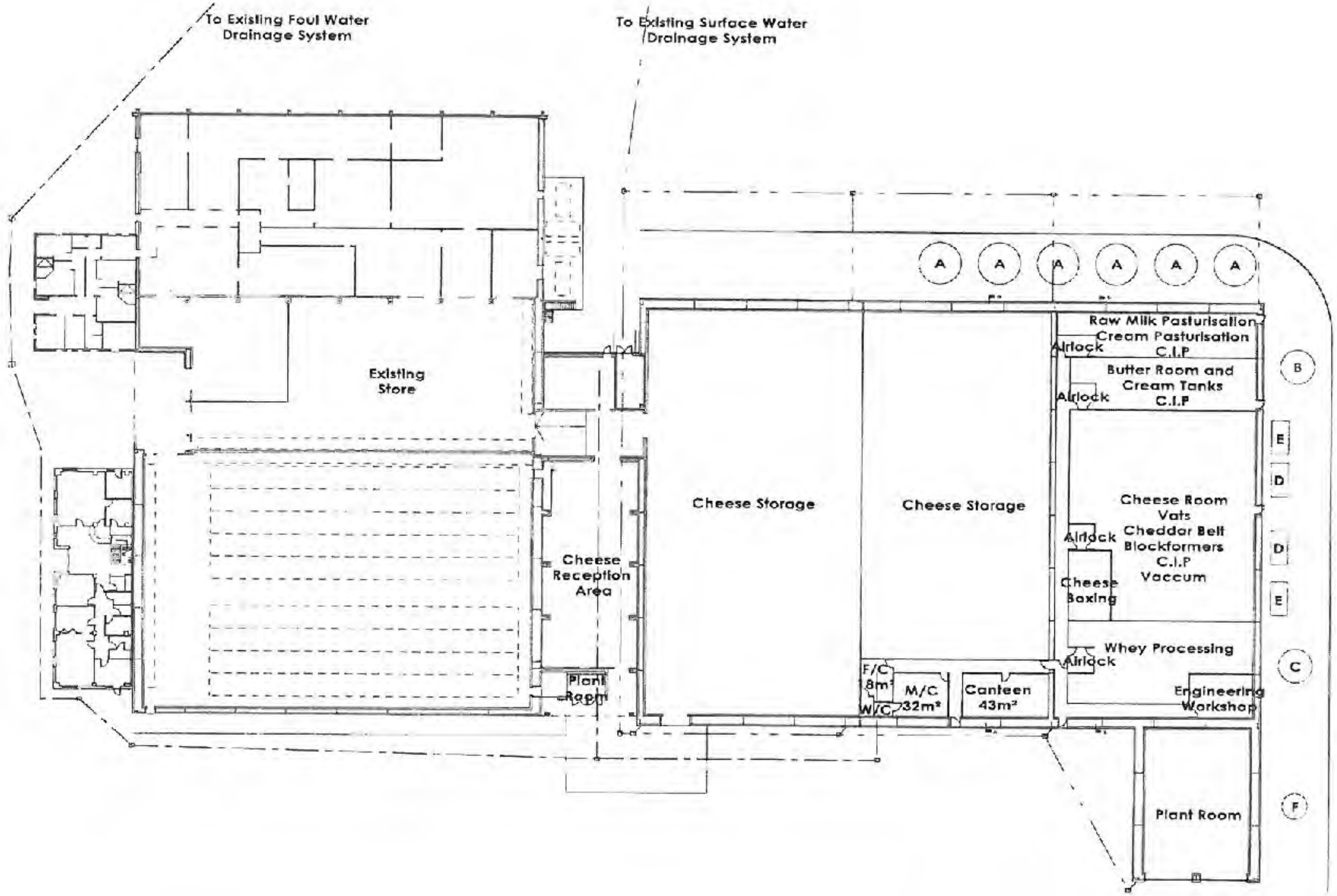
DATE	03.09.2013	SCALE	1:2500
DRAWN	THD	CHECKED	AMJ
JOB.	**New Developments Hufenfa De Arfon Rhydygwystl**		
DRG.	**Location Plan**		
JOB NO. 4997	DRG. REF. (9-) 1000	REV. -	



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

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

DATE	30.05.2013	SCALE	1:1250
DRAWN	THD	CHECKED	AMJ
JOB.	**New Developments Hufenfa De Arfon Rhydygwystl**		
DRG.	**Proposed Site Plan**		
JOB NO.	DRG. REF.	REV	
4997	**(91) 01**	**B**	



Key

A - 17m x 5m Milk Silo. Colour - 18 B 25 - Merlin Grey

B - 9m x 4m Effluent Silo. Colour - 18 B 25 - Merlin Grey

C - 9m x 4m Whey Silo. Colour - 18 B 25 - Merlin Grey

D - Air Handling Unit

E - Chiller Unit

F - 15m x 3m Fuel Tank. Colour - 18 B 25 - Merlin Grey

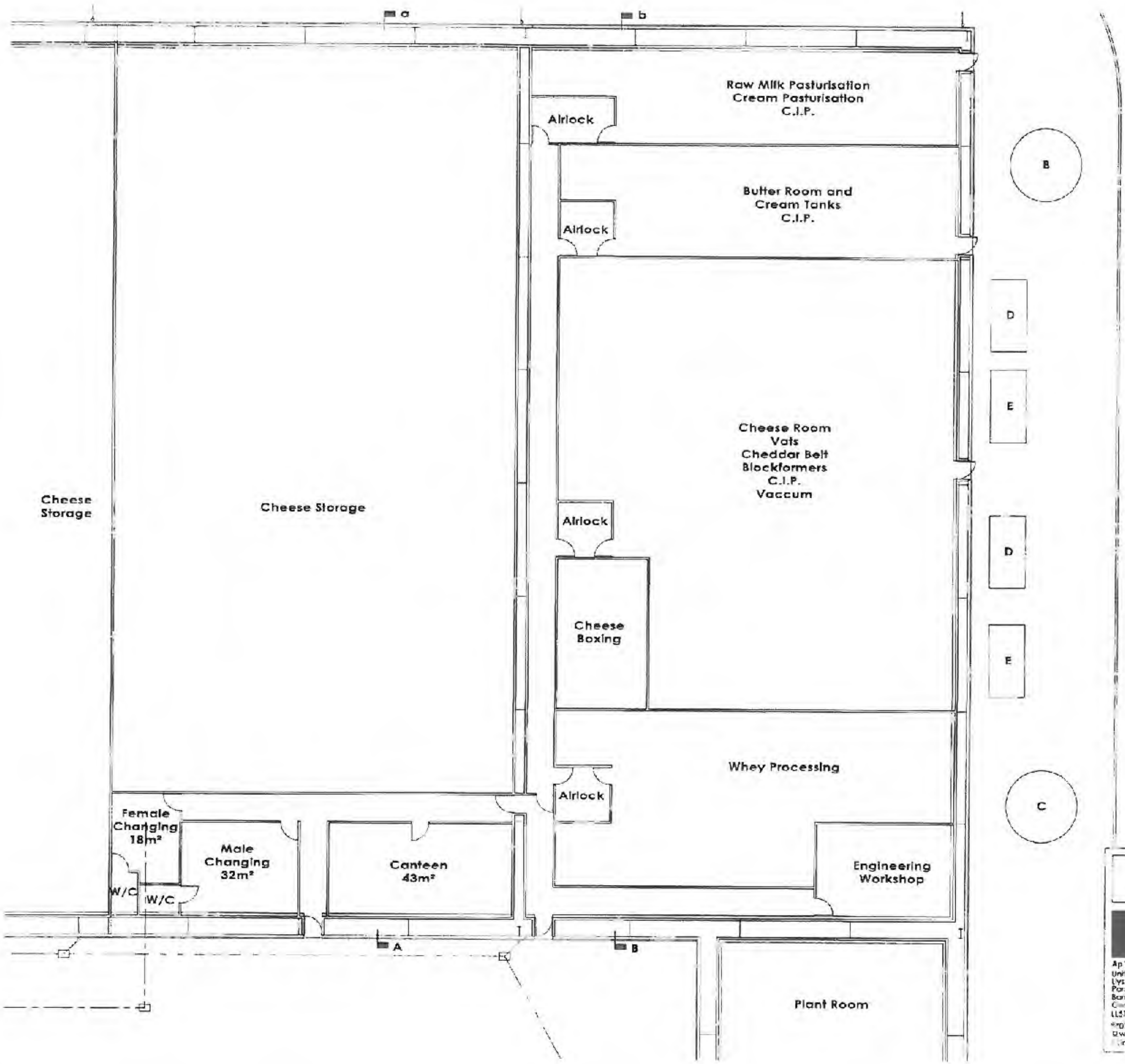
Ap Thomas Partnership
Unit 13b
Llys Cnnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670050
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

B 10.09.13 Drainage indicated. RWJ
A 12.07.13 Fuel tank indicated. RWJ

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

DATE	12.07.2013	SCALE	1:500
DRAWN	RWJ	CHECKED	AMJ
JOB.	New Developments Hufenfa De Arfon Rhydygwystl		
DRG.	Proposed Block Plan		
JOB NO.	DRG. REF.	REV.	
4997	(20) 00	B	

7



Key

A - 17m x 5m Milk Silo. Colour - 18 B 25 - Merlin Grey

B - 9m x 4m Effluent Silo. Colour - 18 B 25 - Merlin Gre

C - 9m x 4m Whey Silo. Colour - 18 B 25 - Merlin Grey

D - Air Handling Unit

E - Chiller Unit

B	21.08.13	Layout amended and openings indicated. THD
A	07.02.13	Structural and amended: THD

DATE :05.06.2013 SCALE : 1:200

DRAWN : THD CHECKED : AMJ

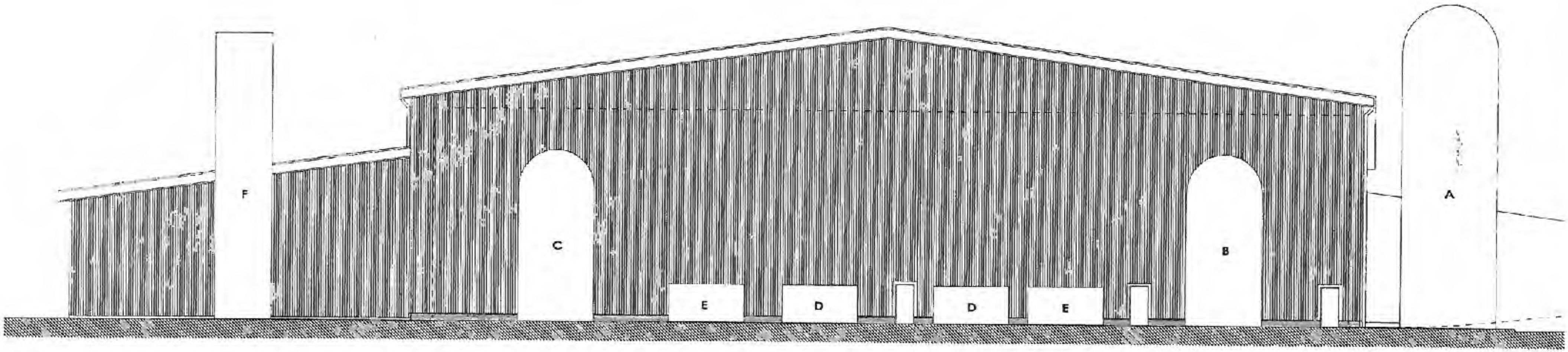
JOB. **New Developments Hufenfa De Arfon Rhydygwys**

DRG. **Proposed Floor Plan**

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
4997	(20) 02	B

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

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



Materials

Roof Cladding
Galvanised steel sheet (0.7mm thick) with PVCu Plastisol finish
Colour - 18 B 25 - Merlin Grey to Roof and Fascias

Wall Cladding
Galvanised steel sheet (0.7)mm thick) with PVCu Plastisol finish
Colour - 10 A 05 - Goosewing Grey

Flashings
Coloured flashings, including verges, gutter cappings etc as indicated on elevations
Colour - 15 E 53 - Verona Green

External Walls
Butterly Lane End Blue / Brown Jacobean to plinths

External Doors and Windows
Powder coated aluminium doors and windows as indicated on elevations
Colour - 14 E 53 - Verona Green

Key

A - 17m x 5m Milk Silo. Colour - 18 B 25 - Merlin Grey

B - 9m x 4m Effluent Silo. Colour - 18 B 25 - Merlin Grey

C - 9m x 4m Whey Silo. Colour - 18 B 25 - Merlin Grey

D - Air Handling Unit

E - Chiller Unit

F - 15m x 3m Fuel Tank. Colour - 18 B 25 - Merlin Grey

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

A 20.09.13 Silo and plant position amended. IHD

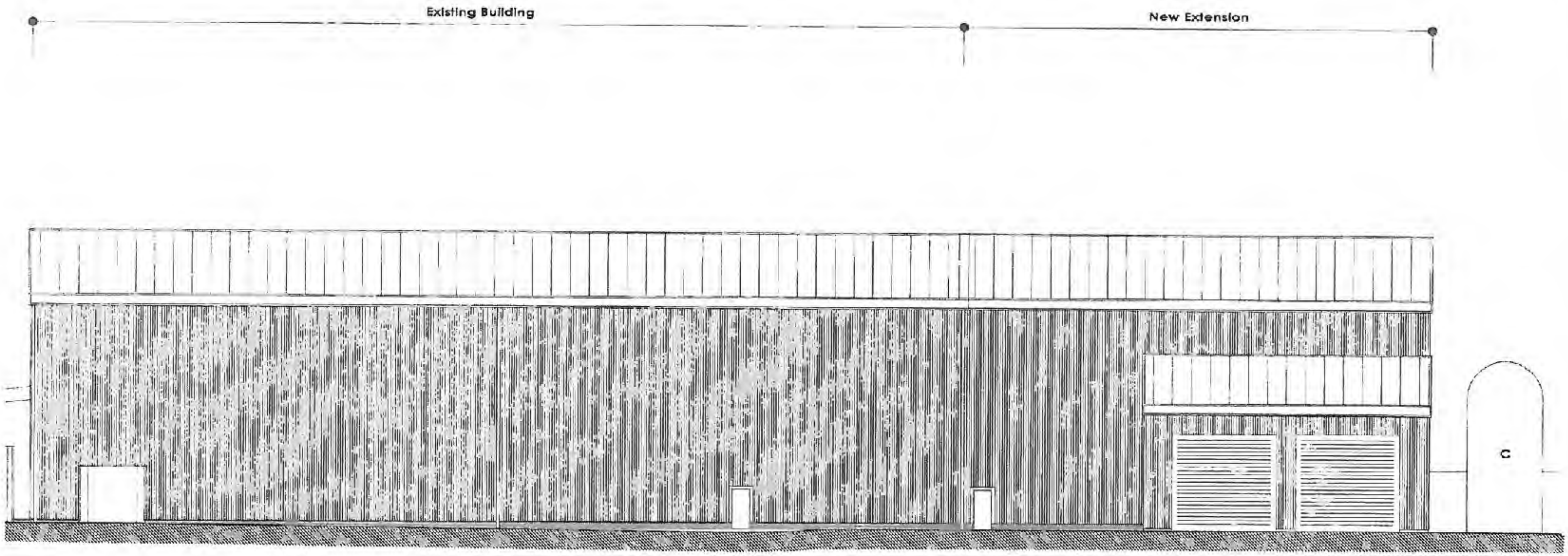
© This drawing is copyright of Ap Thomas Partnership and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent

DATE	:14.06.2013	SCALE	1:200
DRAWN	: IHD	CHECKED	: AMJ

JOB. **New Developments Hufenfa De Arfon Rhydygwystl**

DRG. **Proposed East Elevation**

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
4997	(20) 03	A



Materials

Roof Cladding
Galvanised steel sheet (0.7mm thick) with PVCu Plastisol finish
Colour - 18 B 25 - Merlin Grey to Roof and Fascias

Wall Cladding
Galvanised steel sheet (0.7)mm thick) with PVCu Plastisol finish
Colour - 10 A 05 - Goosewing Grey

Flashings
Coloured flashings, including verges, gutter cappings etc as indicated on elevations
Colour - 18 E 53 - Verona Green

External Walls
Butterly Lane End Blue / Brown Jacobean to plinths

External Doors
Powder coated aluminium doors as indicated on elevations
Colour - 14 E 53 - Verona Green

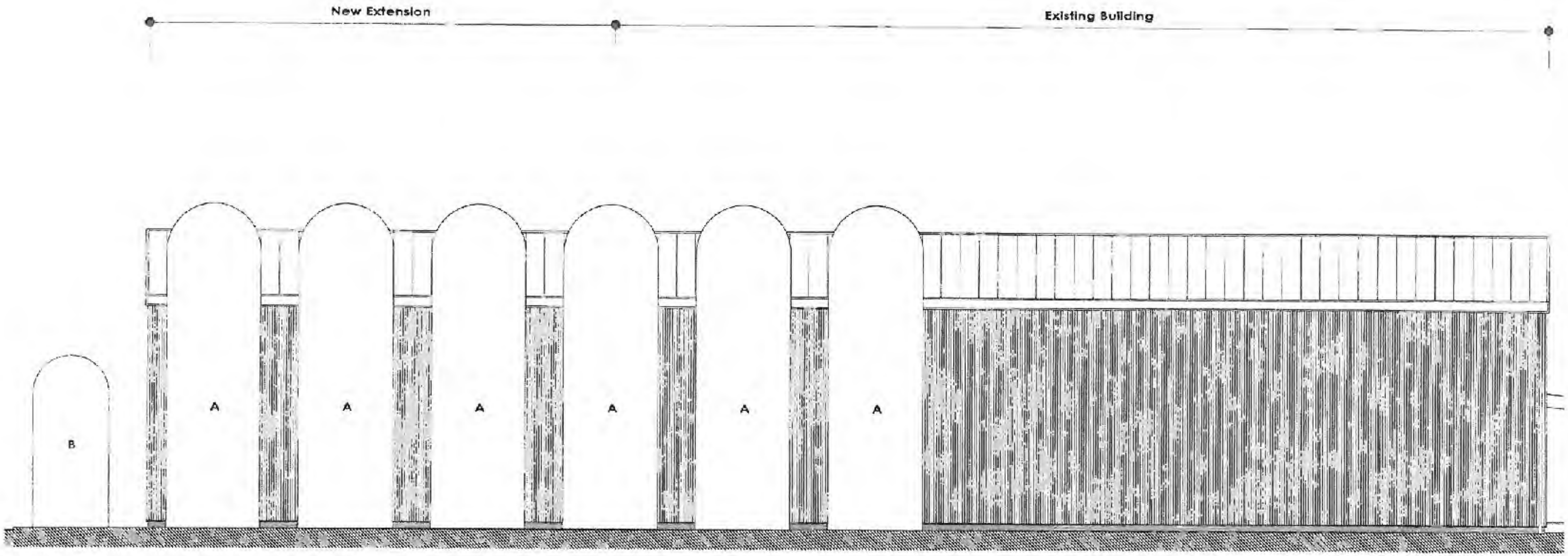
Key

C - 9m x 4m Whey Silo. Colour - 18 B 25 - Merlin Grey

Ap Thomas Partnership
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
T01248 670353
Wwww.ap-thomas.com
Einfo@ap-thomas.com

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

DATE : 14.06.2013	SCALE : 1:200
DRAWN : THD	CHECKED : AMJ
JOB. New Developments Hufenfa De Arfon Rhydygwys	
DRG. Proposed South Elevation	
JOB NO. 4997	DRG. REF. (20) 05 — REV. A



Materials

Roof Cladding
Galvanised steel sheet (0.7mm thick) with PVCu Plastisol finish
Colour - 18 B 25 - Merlin Grey to Roof and Fascias

Wall Cladding
Galvanised steel sheet (0.7)mm thick) with PVCu Plastisol finish
Colour - 10 A 05 - Goosewing Grey

Flashings
Coloured flashings, including verges, gutter cappings etc as indicated on elevations
Colour - 15 E 53 - Verona Green

External Walls
Butterly Lane End Blue / Brown Jacobean to plinths

External Doors
Powder coated aluminium doors as indicated on elevations
Colour - 14 E 53 - Verona Green

Key

A - 17m x 5m Milk Silo. Colour - 18 B 25 - Merlin Grey

B - 9m x 4m Effluent Silo. Colour - 18 B 25 - Merlin Grey

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

A 02.09.13 Silo and plant positions amended. THD

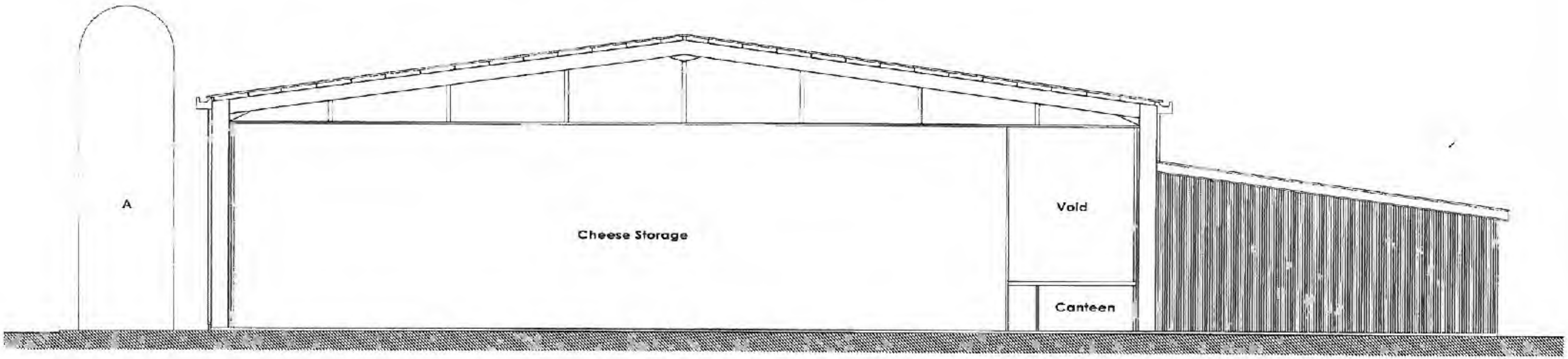
© The drawing is copyright of Ap Thomas Partnership and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent

DATE	14.06.2013	SCALE	1:200
DRAWN	THD	CHECKED	AMJ

JOB: **New Developments Hufenfa De Arfon Rhydygwystl**

DRG. **Proposed North Elevation**

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
4997	(20) 06	A



Materials

Roof Cladding
Galvanised steel sheet (0.7mm thick) with PVCu Plastisol finish
Colour - 18 B 25 - Merlin Grey to Roof and Fascias

Wall Cladding
Galvanised steel sheet (0.7)mm thick) with PVCu Plastisol finish
Colour - 10 A 05 - Goosewing Grey

Flashings
Coloured flashings, including verges, gutter cappings etc as indicated on elevations
Colour - 15 E 53 - Verona Green

External Walls
Butterly Lane End Blue / Brown Jacobean to plinths

External Doors
Powder coated aluminium doors as indicated on elevations
Colour - 14 E 53 - Verona Green

Key

A - 17m x 5m Milk Silo. Colour - 18 B 25 - Merlin Grey

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

A | 19.08.13 | Drawing amended NG

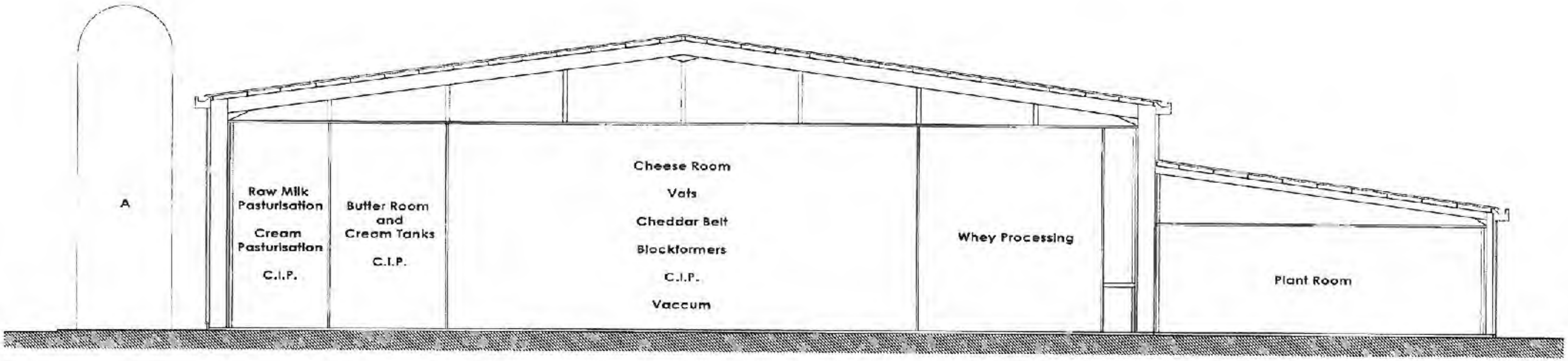
© This drawing is copyright of Ap Thomas Partnership and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

DATE	: 14.06.2013	SCALE	: 1:200
DRAWN	: THD	CHECKED	: AMJ

JOB. **New Developments Hufenfa De Arfon Rhydygwystl**

DRG. **Proposed Section A - a**

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
4997	(20) 07	A



Materials

Roof Cladding
Galvanised steel sheet (0.7mm thick) with PVCu Plastisol finish
Colour - 18 B 25 - Merlin Grey to Roof and Fascias

Wall Cladding
Galvanised steel sheet (0.7)mm thick) with PVCu Plastisol finish
Colour - 10 A 05 - Goosewing Grey

Flashings
Coloured flashings, including verges, gutter cappings etc as indicated on elevations
Colour - 15 E 53 - Verona Green

External Walls
Butterly Lane End Blue / Brown Jacobean to plinths

External Doors
Powder coated aluminium doors as indicated on elevations
Colour - 14 E 53 - Verona Green

Key

A - 17m x 5m Milk Silo. Colour - 18 B 25 - Merlin Grey

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

A 20.3.13 20 sqm panels amended THD

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

DATE	:14.06.2013	SCALE	: 1:200
DRAWN	: THD	CHECKED	: AMJ

JOB. **New Developments Hufenfa De Arfon Rhydygwys**

DRG. **Proposed Section B - b**

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
4997	(20) 08	A