PWYLLGOR CYNLLUNIO
PLANNING COMMITTEE

DYDDIAD: **01/09/2014**
***DATE*:**

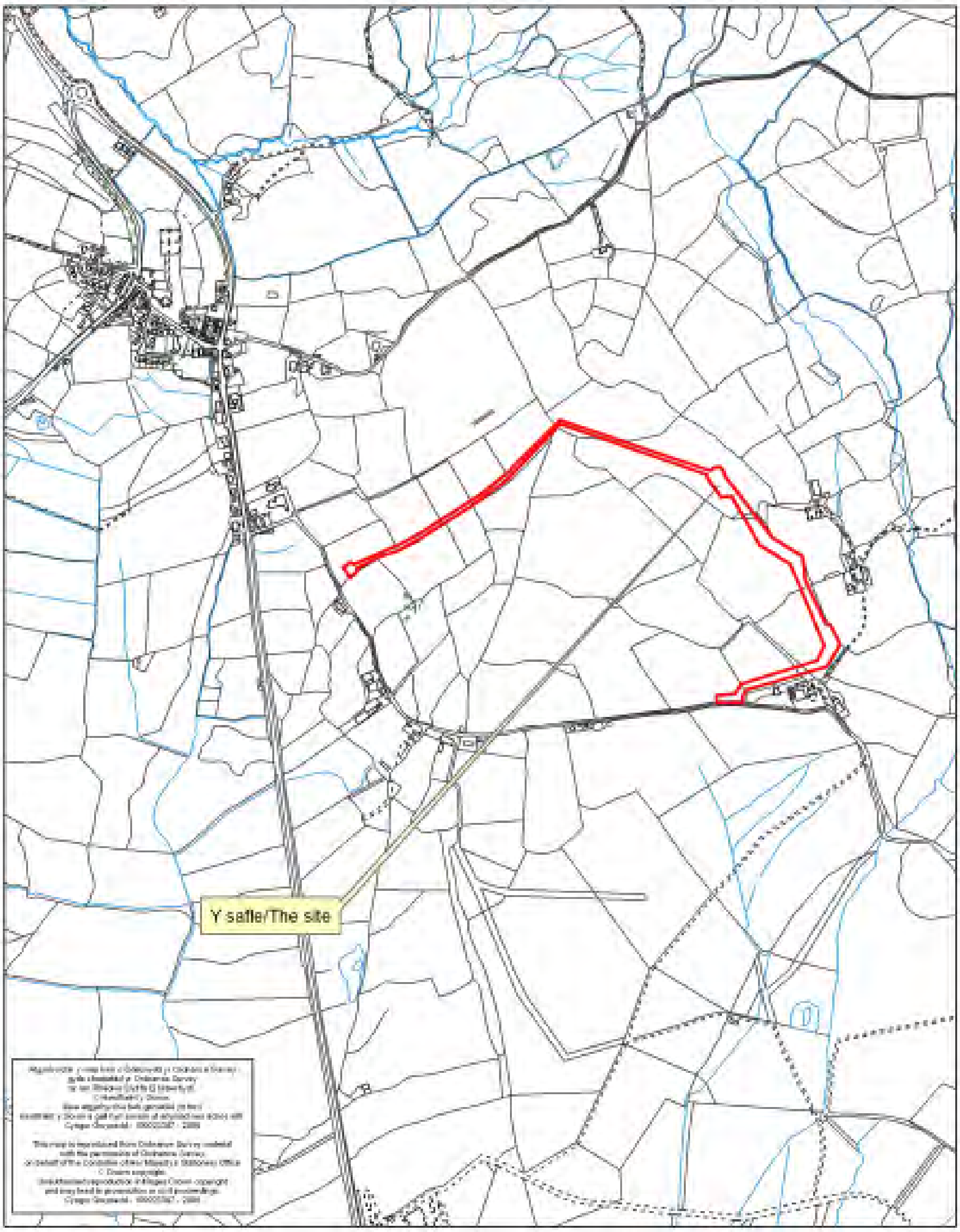
SIAMBR DAFYDD ORWIG
COUNCIL CHAMBER
CAERNARFON

EITEM *ITEM*	**CAIS RHIF** *APPLICATION NUMBER*	**CYMUNED** *COMMUNITY*	**LLEOLIAD** *LOCATION*
1	C14/0319/11/LL	Bangor	Woodlands, Stryd Fawr / High Street, Bangor
2	C14/0357/39/LL	Llanengan	Tyn Morfa, Llanengan
3	C14/0424/18/LL	Llanddeiniolen	Canolfan Gymunedol Dinorwig, Dinorwig
4	C14/0479/37/LL	Llanaelhaearn	Cae Rhif / Field No - 6645, Ger / Nr. - Moelfre Bach, Llanaelhaearn
5	C14/0534/11/LL	Bangor	29 Lôn y Gogarth / Orme Road, Bangor
6	C14/0566/24/LL	Llanwnda	Waen Bant, Rhostryfan, Caernarfon

Rhif: **1**

Rhif y Cais / Application Number : C14/0479/37/LL

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



Rhif Cais:	C14/0479/37/LL
Dyddiad Cofrestru:	02-Meh-2014
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Llanaelhaearn
Ward:	Llanaelhaearn
Bwriad:	CAIS LLAWN AM DYRBIN GWYNT 3 LLAFN 500KW YN MESUR 67 MEDR O UCHDER I FLAEN Y LLAFNAU (GYDA HWB 45 MEDR O UCHDER A'R LLAFNAU YN MESUR 44 MEDR MEWN DIAMEDR) YNGHYD A GWAITH CYSYLLTIEDIG I GYNNWYS MYNEDFA A TRAC MYNEDIAD, ADEILAD IS-ORSAF AC UNED REOLI
Lleoliad:	CAE RHIF 6645, GER MOELFRE BACH, LLANAELHAEARN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL545BE

Crynodeb o'r Argymhelliad:	GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Bwriad y cais hwn yw codi tyrbin gwynt 3 llafn fyddai'n mesur 44m i'r hwb a 67m i frig y llafnau (byddai'r llafnau yn 44m o ddiametr). Byddai gan y tyrbin y potensial i fod ag allbwn o hyd at 500kW ac fe fyddai wedi'i leoli ar dir amaethyddol ar ochr ddwyreiniol bryn Moelfre, 900m i'r dwyrain o bentref Llanaelhaearn. Byddai sawl elfen i'r cynllun sef:

- Lleoli'r tyrbin sengl a ddisgrifir uchod ar blatfform concrid (tua 15m o ddiamedr a 3m o ddyfnder)
- Creu llain galed ar gyfer craen (875m^2) a fwriedir ei adael ar y safle am oes y datblygiad ar gyfer gwaith cynnal a chadw a byddai wedi'i orchuddio gydag wyneb o bridd
- Creu rac mynediad yn arwain o'r ffordd sirol i'r safle a fyddai'n mesur oddeutu 580m o hyd a 4.5m o led gydag wyneb cerrig man/llwch
- Adeiladu adeilad is-orsaf – 9.5m x 7.5m x 6.35m gyda chladin cerrig a tho llechi, wedi ei leoli tua 180m i'r de-ddwyrain o bentref Llanaelhaearn
- Gosod tua 900m o gebl tanddaearol yn cysylltu'r tyrbin i'r is-orsaf.

1.2 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r dogfennau isod i gefnogi'r cais:

- Cynllun Ynni Gwynt Ynni Aelhaearen – Crynodeb
- Cynllun Ynni Gwynt Ynni Aelhaearen – Adroddiad Amgylcheddol yn cynnwys :
  - o Datganiad Dyluniad a Mynediad
  - o Gwerthusiad Tirwedd a Gweledd
  - o Asesiad Sŵn
  - o Asesiad Ecolegol
  - o Archeoleg a Threftadaeth Ddiwylliannol
  - o Telegyfathrebu a diogelwch awyr
  - o Mesurau lliniaru ac amodau cynllunio amlinellol
- Asesiad o Effeithiau Economaidd
- Asesiad Ardrawiad Iaith

1.3 Mae'r dogfennau cefnogol hefyd yn adnabod cyfres o fuddiannau cymunedol y bwriedir eu darparu drwy drefniant gydag Antur Aelhaearn gydag arian sy'n deillio o'r tyrbin.

1.4 Mae'r dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais yn egluro mai cais ar gyfer caniatâd "amlen" yw hwn, h.y. defnyddio tyrbin "Enerecon E44" at ddibenion modelu trawiadau ac fe ystyrir y byddai'r ardrawiadau a adnabuwyd yn "worst case scenario".

1.5 Mae'r dynodiadau amgylcheddol a thirwedd isod yn weithredol yn yr ardal ac yn berthnasol i'r cais :

(a) Mae'r safle'r tyrbin wedi'i leoli o fewn 600m i AHNE Llŷn.
(b) Mae'r Arfordir Treftadaeth tua 2.5 milltir i'r gogledd-orllewin.
(c) Mae Parc Cenedlaethol Eryri tua 5.5 milltir i'r dwyrain.
(d) Mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig yr Eifl ychydig dros filltir i'r gorllewin ac wedi'i ddynodi'n bennaf oherwydd ei diddordeb botaneg ac adareg.
(e) Mae llwybr cyhoeddus tua 300m i'r de-ddwyrain ac mae rhwydwaith eang o hawliau tramwy ar y bryniau o amgylch gan gynnwys Llwybr Arfordir Cymru sydd oddeutu 2.2 milltir i'r gorllewin.
(f) Mae priffyrdd cyhoeddus o amgylch y safle ar dair ochr ac o fewn 300 – 600m i'r safle.
(g) Mae'r safle o fewn 350 - 600m i anheddau i'r gogledd, de a'r gorllewin.
(h) Mae Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli oddeutu 900m i'r Gorllewin.
(i) Mae Heneb Restredig - Cytiau Gwyddelod Tre'r Ceiri 1.4 milltir i'r gorllewin a Grŵp o Gytiau a System Caeau i'r de ddwyrain
(j) Mae nifer o adeiladau rhestredig o fewn cylch o ddwy filltir.

1.6 Mae cymeriad a natur y dirwedd yn cael ei ddiffinio gan waith LANDMAP (Cyfoeth Naturiol Cymru). Yn fras, mae asesiad LANDMAP yn datgan fod gan yr ardal werth rhagorol fel tirwedd hanesyddol, gan nodi fod teimlad anghysbell a 'heightened sense of exposure' gyda golygfeydd deniadol i mewn ac allan heb unrhyw olygfeydd yn difrïo hyn. Yn ogystal mae'n datgan fod gwerth uchel o safbwynt gweledol a synhwyrol, gwerth penodol i olygfeydd - y blanhigfa goed a'r A499 yw'r prif bethau sy'n difrïo'r golygfeydd a'r brif nodwedd yw'r naws ucheldir a ddylai gael ei warchod yn ogystal â'r awyrgylch wledig ddistaw.

1.7 Mae'r cais wedi'i sgrinio ar gyfer Asesiad Effaith Amgylcheddol dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 1999 (fel y'i diwygiwyd). Nid yw'r bwriad yn syrthio o fewn unrhyw feini prawf datblygu yn Atodlen 1 ond mae yn syrthio o fewn disgrifiad y datblygiad dan Ran 3(I) i Atodlen 2, Gosodiadau ar gyfer defnyddio ynni gwynt ar gyfer cynhyrchu ynni (ffermydd gwynt), o ran bod y datblygiad yn cynnwys gosod mwy na dwy felin wynt; neu fod uchder unrhyw felin wynt neu uchder unrhyw strwythur arall yn fwy na 15 metr.

1.8 Wedi asesu effaith debygol y cynnig ar yr amgylchedd, gan ddefnyddio'r meini prawf dethol dan Atodlen 3 ynghyd a'r canllawiau yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 11/99, ystyrir bod effaith y datblygiad ar yr amgylchedd yn annigonol i gyfiawnhau cyflwyno datganiad amgylcheddol gyda'r cais.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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

POLISI STRATEGOL 3 – TREFTADAETH ADEILEDIG A HANESYDDOL
Bydd treftadaeth adeiledig a hanesyddol yr ardal yn cael ei hamddiffyn rhag datblygiadau a fyddai'n ei niweidio'n arwyddocaol a disgwylir i ddatblygiadau newydd o fewn ardaloedd hanesyddol gyd-fynd â safonau dylunio arbennig o uchel a fydd yn cynnal neu wella'u cymeriad arbennig.

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

POLISI A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL
Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

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

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

POLISI B8 - ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL LLŶN A MÔN
Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod cynigion datblygu yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ceisio gwarchod nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL
Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL

Gwrthodir cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu at 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 ardal leol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu at 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 B33 - DATBLYGIAD SY'N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD
Gwarchod iechyd, diogelwch neu fwynderau cyhoeddus, neu ansawdd yr amgylchedd adeiledig neu naturiol o ganlyniad i lefelau uwch o lygredd.

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

POLISI CH33 – DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio a meini prawf datblygu penodol sy'n ymwneud a mynedfa gerbydau diogel, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol i ymdopi a'r llif traffig o'r datblygiad a mesurau tawelu traffig.

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL YNNI GWYNT AR Y TIR (Mehefin 2014)

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Llywodraeth Cynulliad Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 5, Llywodraeth Cynulliad Cymru: Cadwraeth Natur a Chynllunio (Medi 2009)

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 8, Llywodraeth Cynulliad Cymru: Ynni Adnewyddadwy (Gorffennaf 2005)

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 11, Llywodraeth Cynulliad Cymru: Sŵn (1997),

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 12, Llywodraeth Cynulliad Cymru: Datganiadau Dylunio a Mynediad (2009)

Nodyn Cyfarwyddyd Gwybodaeth Landmap Cyngor Cefn Gwlad Cymru Rhif 3 - *Landscape and Visual Assessment of Onshore Wind Turbines* (Mehefin 2010).

Cylchlythyr 60/96 *Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol*

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C12/0316/37/LL - Caniatâd dros dro ar gyfer lleoli mast 40 medr i fesur gwynt: Caniatawyd 20/017/12

4. Ymgynghoriadau:

Arquiva ar ran BBC & ITV	Dim gwrthwynebiad
Atkins : ar ran Telecommunications Association of the UK Water Industry (TAUWI)	Heb eu derbyn
CADW	Mae'r amgylchedd hanesyddol o amgylch Llanaelhaearn yn sensitif i'r math o newid yn y tirlun a gynigir yma oherwydd bod cymaint o safleoedd archeolegol yn yr ucheldir gyda golygfeydd pellennig ac o fewn golwg da i'w gilydd. Nodwyd 17 o henebion cofrestredig o fewn 5 cilometr i safle'r tyrbin, a Bryngaer Tre'r Ceiri (CN028), sy'n cael ei chydnabod yn eang fel un o'r bryngaerau Oes yr Haearn sydd wedi'i chadw orau yng ngwledydd Prydain, yw'r mwyaf adnabyddus, mae'n debyg. Mae'r fryngaer hon yng nghanol tirwedd cynhanesyddol diweddar lle gellir gweld bryngaerau eraill megis Garn Boduan, Garn Fadryn, Moel Bromiod a Phen y Gaer yn ogystal ag amryw o grwpiau eraill o gytiau gwyddelod. Mae yna gryn werth i'r grŵp oherwydd presenoldeb cymaint o henebion a safleoedd yn dyddio o'r un cyfnod yn y dirwedd. Ni fyddai'r tyrbin gwynt arfaethedig yn effeithio'n ffisegol ar unrhyw heneb restredig ond, oherwydd ei uchder, natur agored y dirwedd a'r ffaith fod cymaint o'r henebion cofrestredig ar dir uchel, byddai i'w weld o lawer ohonyn nhw a byddai, felly, yn effeithio'n weledol ar eu lleoliadau. Ar ôl ystyried y delweddiadau a'r Asesiad Archeolegol i ganlyn y cais, mae Cadw o'r farn y byddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar leoliad yr henebion cofrestredig ond nad yw'r effaith yn cael ei hystyried yn arwyddocaol ar lefel heneb unigol oherwydd y pellter rhwng safle'r datblygiad a'r henebion dynodedig. Er hynny, rydyn ni o'r farn y byddai'r datblygiad yn anghydymdeimladol i werthfawrogiad y tirlun cynhanesyddol pwysig hwn sydd wedi'i gadw mor dda. Byddai'r tyrbin yn cyflwyno strwythur amlwg, fertigol, symudol o waith dyn i dirwedd sensitif sy'n nodedig am amrywiaeth a maint gweddillion ei henebion cynhanesyddol gweladwy, llawer wedi'u dynodi o bwysigrwydd cenedlaethol. I grynhoi, mae Cadw o'r farn y byddai'r bwriad, felly, yn achosi niwed i leoliad nodweddion hanesyddol arwyddocaol. Oherwydd llystyfiant a natur y dirwedd nodwyd mai ym marn Cadw minimal fyddai'r golygfeydd o'r tyrbin o ardd hanesyddol Glasfryn gerllaw.

Cyngor Cymuned	Dim gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru	Gwrthwynebu. Mae’r bwriad yn ddatblygiad fyddai’n cael ardrawiad annerbyniol ar AHNE Llyn. Mae’r prif wrthwynebiadau yn ymwneud gyda: • Byddai’r tyrbin wedi ei leoli yn agos iawn i’r AHNE • Byddai’r tyrbin wedi ei leoli yn agos i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli • Byddai lleoli tyrbin o’r maint yma o fewn tirwedd sensitif ac sydd heb ei difethaf yn cael effaith niweidiol ar yr AHNE • O’r farn fod y ‘Landscape and Visual Impact Assessment’ (LVIA) wedi ei selio yn fras ar y fethodoleg sydd wedi ei gymeradwyo ac yn cydymffurfio gyda chanllawiau ymarfer da. Fodd bynnag, ‘rydym yn anghytuno gyda rhai o’r casgliadau mewn perthynas gyda’r effaith ar gymeriad y dirwedd a mwynderau gweledol. Hefyd yn anghytuno gyda’r casgliad cyffredinol sy’n datgan: ‘the site and the surrounding landscape lend itself to a single turbine scheme of the form and scale specified…without unacceptable change to landscape character and visual amenity…’ • Mae CNC yn ystyried fod yr effeithiau ar gymeriad y dirwedd yn fwy na’r rhai a nodir yn yr LVIA • Nid yw’r LVIA wedi llawn werthfawrogi ardrawiad y tyrbin ar gymeriad y ddwy ardal o dirwedd sydd wedi cael eu gwarchod • Ystyrir hefyd fod maint yr effaith ar yr ardaloedd hyn heb ei werthfawrogi yn llawn. • Mae CNC felly yn ystyried y byddai’r bwriad yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar gymeriad y dirwedd • Mae CNC o’r farn y byddai effaith andwyol arwyddocaol o olygfeydd o ‘Viewpoints’ 1 a 2 a hefyd o ‘Viewpoint’ 4 (Tre’r Ceiri) a ‘Viewpoint’ 6 (Cefn Cae’r Ferch). • I gloi, byddai CNC yn gwrthwynebu rhoi caniatâd cynllunio i’r bwriad gan y byddai yn debygol o gael effaith andwyol arwyddocaol ar AHNE Llyn. Pe bai argymhelliad i ganiatáu’r cais bydd angen gwybyddu CNC cyn gwneud penderfyniad er mwyn ystyried galw’r cais i mewn. Ystlumod: • Sylwadau am ystlumod a’r angen am arolygon perthnasol. Pe darganfyddir fod ystlumod yn bresennol bydd angen mesurau lliniaru ar ffurf cynllun ‘curtailment’.
Defence Infrastructure Organisation	Sylwadau • Dylid gosod goleuadau ar ben y tyrbin er diogelwch awyrennau • Mae angen eu hysbysu wrth i’r datblygiad fynd yn ei flaen neu os oes unrhyw newid i’r cynllun
Dwr Cymru	Heb eu derbyn

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Mae angen ymgymryd â rhagor o waith archeolegol cyn cynnig rhagor o sylwadau a chyn gwneud penderfyniad ar y cais.
NATS	Dim gwrthwynebiad
Ofcom	Dim sylwadau
JRC ar ran Scottish Power	Heb eu derbyn
Parc Cenedlaethol Eryri	Sylwadau • Dim effeithiau ar olygfeydd allan o'r Parc Cenedlaethol • Bydd effeithiau ar olygfeydd i mewn i'r Parc o rai welfannau
Uned AHNE	Sylwadau • Safle yn weddol agos at ffin yr AHNE a bydd y datblygiad yn weladwy o nifer o leoliadau yn yr AHNE • Mae'r safle'n agos at ffin ardal Llŷn ac Ynys Enlli sydd ar y Gofrestr o Dirluniau Hanesyddol o Bwysigrwydd Eithriadol yng Nghymru. • Rhai pryderon ynghylch yr adroddiad "Ardrawiad Tirlun ac Effaith Gweledol" am y rhesymau isod : o Diffyg cyfeiriad at rannau o Gynllun Rheoli'r AHNE o Pryder bod uchder o 67m yn cael ei gyfri'n "mitigation" o'r 78m a gynigwyd yn wreiddiol o Pryder ynghylch dull asesu'r effaith ar gymeriad tirlun a'r casgliadau a ddeilliai o hynny o Diffyg asesiad o welfannau amlwg e.e. yr A499 neu'r pentref ei hun o Amheuaeth am y casgliadau o ran effaith o rai lleoliadau o Nid yw'r darluniau yn cyfleu gwir effaith presenoldeb y tyrbin o Dim yn cytuno gyda'r casgliadau ynghylch yr effaith tebygol ar yr AHNE • Sylwadau ynghylch yr "Asesiad o Ardrawiad Iaith" : • Sylwadau ynghylch Buddion Cymdeithasol (gweler eglurhad o dan y pennawd 'Unrhyw fater arall'). • Byddai'r tyrbin ar fryn Moelfre ac oddeutu 220m uwch lefel y môr - byddai hynny'n uwch nag unrhyw strwythur arall ym Mhenrhyn Llŷn • Mae'r ffaith i'r llafnau droi yn golygu effaith gweledol mwy na strwythur sy'n llonydd. • Mae pryder y byddai'r tyrbin yn elfen ddieithr ac ymwthiol yn y tirlun gwledig a hanesyddol ac yn amharu ar osodiad yr AHNE ac ar olygfeydd i mewn ac allan o'r ardal warchodedig genedlaethol • Mae Cydbwyllgor Ymgynghorol AHNE Llŷn yn datgan y dylid gwrthod pob cais am dyrbin gwynt uwch na 11 medr o fewn ffin a golygfeydd y Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli

Uned Bioamrywiaeth	Dim gwrthwynebiad – angen amod i ddiogelu nythod adar
Uned Gwarchod y Cyhoedd	Sylwadau manwl sy'n dod i'r casgliad nad oes gwrthwynebiad o safbwynt effeithiau sŵn ond fe ddylid gosod amod mwy caeth ynghylch lefelau sŵn na'r hyn a awgrymir yn y cais. Wedi cynnig amodau perthnasol.
Uned Hwaliau Tramwy	Angen sicrhau y gwarchodir llwybr cyhoeddus rhif 4 Llanaelhaearn
Uned Trafnidiaeth	Cyn cynnig sylwadau terfynol mae'r Uned Trafnidiaeth wedi gofyn i'r ymgeisydd ddarparu rhagor o wybodaeth yn ymwneud gyda gosodiad y fynedfa a chynllun ymdrin gyda dŵr wyneb yn a gwaith lledu'r ffordd. Bydd hefyd angen cyflwyno cynllun rheoli trafnidiaeth ar gyfer y bwriad.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd mewn papurau newydd, ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer sylweddol o lythyrau/ gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Effeithiau sŵn ar dai/trigolion cyfagos
- Cysgodion symudol
- Effaith ar iechyd - "Wind turbine syndrome"
- Fe fyddai'n strwythur gormesol a fyddai'n dominyddu'r dirwedd
- Fe fyddai effaith niweidiol ar yr AHNE, ar olygfeydd gweledol yn gyffredinol ac ar y dirwedd hanesyddol
- Effeithiau gweledol niweidiol o safleoedd poblogaidd megis Tre Ceiri a'r Llwybr Arfordir
- Fe fyddai'n creu strwythur diwydiannol anghydnaws yn y tirlun gwledig
- Pryder ynghylch adfer y safle wedi diwedd oes y tyrbin
- Y cyfarpar cysylltiol yn niweidio'r dirwedd e.e. y sail concrid, yr adeilad is-orsaf a'r trac mynediad
- Niweidio'r brif "adwy" i Benrhyn Llŷn o'r gogledd
- Effaith niweidiol ar y Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol
- Fe fyddai'r llafnau yn fawr (44m o ddiamedr) ac yn tynnu sylw wrth symud
- Effaith cronnus gyda thyrbeini eraill sydd wedi derbyn caniatâd yn lleol
- Niweidiol i'r golygfeydd o'r Parc Cenedlaethol
- Niweidiol i'r dirwedd ddiwylliannol
- Effeithiau niweidiol ar fywyd gwyllt gan gynnwys perygl ardrawiad gydag adar ac ystlumod

- Mae'r ffyrdd sy'n arwain at y safle'n gul gan olygu gorfod dymchwel waliau hynafol o bwysigrwydd bioamrywiaeth
- Problemau trafnidiaeth fawr yn ystod y cyfnod adeiladu
- Rhai tai lleol heb seiliau cyfoes ac mewn peryg oddi wrth drafnidiaeth drom
- Bod y cynnig yn erbyn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol gan gynnwys Polisïau CDU B8 ac C26 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Ynni Gwynt.

- Effaith niweidiol ar donfeddi microdon
- Perygl o lygru cyflenwad dŵr preifat
    - Nad yw'r Asesiad Tirwedd ac Effeithiau Gweledol yn ddigonol yn enwedig y gwelfannau a ddewiswyd ar gyfer asesu
    - Pryder ynghylch problemau technegol yn ystod yr arolwg sŵn

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

- Gostyngiad yng ngwerth eiddo cyfagos
- Effaith niweidiol ar y diwydiant ymwelwyr
- Byddai'r buddion economaidd ar y cyfan yn mynd i nifer bychan o unigolion lleol a chwmnïau mawr allanol
- Fe fyddai derbyn y cais yn gosod cynsail ar gyfer datblygiadau eraill cyffelyb yn yr ardal
- Nid yw tyrbinau gwynt yn ddull effeithlon o gynhyrchu trydan
- Niwed cymunedol yn deillio o wahaniaethau barn leol ynghylch y cynllun, bydd hyn yn niweidiol i sefyllfa'r iaith yn y pentref
- Buddion economaidd cul - cymorth ariannol i berchnogion tai yn Llanaelhaearn ei hun nid i bawb yr effeithir arnynt
- Fe fyddai'r buddion economaidd yn llwyr ddibynnol ar arian cyhoeddus - cwestiynu onid oes ffordd fwy effeithlon o ddenu arian cyhoeddus heb orfod anharddu'r ardal
- Cwestiynu effaith cystadleuaeth trwy roi cymorth i rai busnesau yn unig
- Cwestiynu beth yw'r gwir gefnogaeth yn y gymuned i'r datblygiad ac a yw'r cais yn adlewyrchu hynny'n gywir
- Cwestiynu cefndir y cais, ffynonellau ariannol a gweithdrefnau Antur Aelhaearn, strwythur y cwmni gweithredu a rôl unigolion yn y broses
- Nid yw'n eglur sut bydd elw'r fenter yn cael ei rannu rhwng gwahanol bartïon
- Cwestiynu rhai o'r ymatebion oddi wrth fudiadau lleol os ydynt yn adlewyrchu sylwadau'r mudiad neu'r unigolyn
- Achosi niwed i gefn gwlad Cymru er budd ardaloedd eraill

- Dim sicrwydd o'r buddion economaidd a drafodir yn y cais
- Buddion economaidd wedi eu seilio ar lawer o ragdybiaethau yn hytrach na ffeithiau
- Nid yw'r darlun economaidd yn gyflawn heb edrych ar y niwed a all ddeillio o'r cynllun

- Mae diffyg cynllun busnes ar gyfer y mentrau a drafodir yn y cais
- Mae'r gwerth economaidd yn amherthnasol i'r ddadl cynllunio.

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

- Cyfle i arallgyfeirio amaethyddol
- Fe fyddai'r datblygiad yn creu ffynhonnell o ynni "gwyrdd" newydd heb ddibyniaeth ar danwydd ffosil nac ynni niwclear
- Arfer gyda'r effaith gweledol gydag amser
- Mae'r cynnig yn cyd-fynd gyda pholisïau Cyngor Gwynedd ynghylch yr amgylchedd, iaith a chynaliadwyedd ac yn gyson gyda pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol
- Mae'r safle yn eithaf cuddiedig
- Dim ond i'w weld o lai na 5% o'r AHNE
- Ni fydd niwed i olygfeydd lleol
- Bydd planhigfa goed Glasfryn yn cuddio'r tyrbin o'r de / de ddwyrain
- Mae'r effaith economaidd yn gorbwyso unrhyw bryderon gweledol

Yn ogystal â'r ohebiaeth yn cynnig cefnogaeth i'r cais derbyniwyd cefnogaeth nad oedd yn gefnogaeth cynllunio ddilys oedd yn cynnwys:

- Fe fyddai'r datblygiad yn creu ased hanfodol i ddyfodol y gymuned (gweler eglurhad o dan y pennawd 'Unrhyw fater arall').
- Fe fyddai'r tyrbin yn helpu tynnu'r baich ariannol oddi wrth yr awdurdod lleol wrth ddarparu gwasanaethau
- Budd cymunedol trwy sicrhau dyfodol gwaith Antur Aelhaearn
- Buddion cymunedol yn creu gwaith a hyder yn yr economi leol
- Bydd y datblygiad yn hwb i weithgaredd cymunedol
- Bydd y datblygiad yn helpu darparu adnoddau gwell ar gyfer gweithgareddau cymunedol
- Bydd y datblygiad yn sicrhau bod yr incwm a gynhyrchir yn aros yn lleol
- Cefnogi'r iaith drwy adfywiad economaidd
- Hyrwyddo twristiaeth drwy gynlluniau newydd
- Sicrhau dyfodol y corstir o amgylch
- Fe fyddai'r cynllun yn un arloesol ar gyfer cymunedau gwledig eraill trwy Gymru
- Cynllun arloesol yng nghyd-destun y sefyllfa ariannol bresennol
- Ffynhonnell drydan lleol yn adlewyrchu defnydd y gymuned

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Nodyn Cyngor Technegol 8: Ynni Adnewyddol (2005) yn ystyried cyfraniad melinau gwynt ar gyfer cynhyrchu trydan fel gofyn cenedlaethol ac un o brif nodau polisi ynni Llywodraeth Cynulliad Cymru. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru o'r farn mai yn y tymor byr ynni gwynt sy'n cynnig y potensial mwyaf i gynyddu'r trydan a grëir o ffynonellau adnewyddol.

5.2 Mae NCT 8 hefyd yn nodi bod angen sicrhau nad yw datblygiadau yn effeithio ar yr AHNE a Pharciau Cenedlaethol, fodd bynnag mae hefyd yn nodi y gallai cynlluniau ar raddfa fechan neu ar raddfa ddomestig fod yn dderbyniol yn amodol ar yr holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

5.3 Mae'n bwysig nodi'r cyfarwyddyd a roddir yn Atodiad B o NCT 8 ei fod yn dderbyniol i ddatblygwr gynnig buddion y tu allan i'r hynny sydd yn angenrheidiol er mwyn i'r datblygiad sydd dan ystyriaeth fynd yn ei flaen ond, ni ddylai'r rheini effeithio ar y broses penderfynu. Mae Paragraff 2.16 NCT 8 yn pwysleisio na ddylai cyfraniadau am fuddion o'r fath alluogi rhoi caniatâd i gynnig na fyddai'n dderbyniol fel arall yn nhermau cynllunio.

5.4 Nid oes unrhyw Ardaloedd Chwilio Strategol wedi'u hadnabod o fewn Gwynedd oherwydd agosrwydd i ardaloedd dynodedig cenedlaethol megis Parc Cenedlaethol Eryri a'r AHNE. Felly, mae gofyn asesu unrhyw ddatblygiad ar sail polisi C26, sydd yn delio'n benodol gyda datblygiadau melinau gwynt, yn ogystal â'r polisïau cynllunio perthnasol eraill o fewn y Cynllun Datblygu Unedol. Mae Polisi C26 yn cyfyngu cynlluniau melinau gwynt i raddfa fach, gymunedol neu ddomestig. Mae'r eglurhad i'r polisi yn disgrifio datblygiadau melinau gwynt cymunedol neu raddfa fach fel datblygiad sydd â gallu generadu o lai na 5MW.

5.5 Yn unol ag amcanion Polisi Strategol 9 o'r CDU, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gefnogol i'r egwyddor o gynlluniau i greu ynni adnewyddol gyda thyrbinau gwynt, yn ddarostyngedig i ystyriaeth a chydymffurfiaeth gyda'r holl faterion cynllunio perthnasol. Fel y nodwyd uchod, mae nifer o bolisïau o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n berthnasol wrth benderfynu ar gais am dyrbin gwynt unigol. Y prif bolisi i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad hwn, sef cais am un tyrbin gwynt gydag uchder o 67m i flaen y llafnau, yw polisi C26 o'r CDU ac fe drafodir hwnnw isod.

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

i) na fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar osodiad AHNE Llyn neu Fôn neu Barc Cenedlaethol Eryri;
ii) bod unrhyw ddatblygiad atodol cysylltiedig… yn cael eu dylunio a'u gosod, mewn modd sy'n lleddfu eu heffaith weledol lle bo hynny'n bosib;
iii) na fydd y datblygiad, (naill ai'n unigol neu ynghyd â datblygiadau ynni gwynt eraill), yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd neu nodweddion cadwraeth natur;

iv) nad oes unrhyw effaith amgylcheddol annerbyniol bosib neu effaith ar fwynderau'n deillio o'r melinau gwynt, yn cynnwys sŵn, llewyrch golau a chysgodion;

v) na fydd y datblygiad yn creu ymyrraeth sylweddol electromagnetig â systemau trosglwyddo neu dderbyn presennol na ellir eu lleddfu'n ddigonol;

vi) fod y cynllun yn cynnwys darpariaeth ddigonol gyda golwg ar ddadgomisiynu…, adfer tir ac ôl-ofal…

vii) na fydd y datblygiad yn achosi niwed sylweddol i ardaloedd o bwysigrwydd archeolegol, yn arbennig o fewn neu gerllaw ardaloedd dynodedig.

5.7 Yn y cyd-destun hwn ystyrir fod holl feini prawf polisi C26 yn berthnasol ac fe roddir sylw iddynt isod yn ogystal â'r polisïau cynllunio perthnasol eraill sydd yn berthnasol i'r cais yn yr adroddiad hwn.

5.8 Yn ogystal, mae Canllaw Cynllunio Atodol "Ynni Gwynt ar y Tir" wedi ei fabwysiadu gan Gyngor Gwynedd ym mis Mehefin 2014 eleni. Mae'r Canllaw yn pwysleisio wrth ymdrin â cheisiadau tyrbin gwynt fod angen cael cydbwysedd rhwng cyfraniad y dechnoleg hon tuag at dargedau cenedlaethol ar gyfer ynni adnewyddadwy ac unrhyw effaith andwyol y gallai'r datblygiad ei gael ar ffactorau amgylcheddol a chymdeithasol lleol.

5.9 Yn unol gyda pholisi A1 o'r CDU darparwyd nifer o asesiadau gyda'r cais er mwyn cefnogi'r datblygiad ac maent wedi'u rhestru yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n disgrifio'r datblygiad.

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

Mwynderau gweledol:

Natur y datblygiad a chymeriad a natur y dirwedd

5.11 Mae maen prawf 3 o Bolisi C26 yn datgan 'na fydd y datblygiad, (naill ai'n unigol neu ynghyd â datblygiadau ynni gwynt eraill), yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd neu nodweddion cadwraeth natur'.

5.12 Mae cymeriad a natur y dirwedd yn cael ei ddiffinio gan waith LANDMAP (Cyfoeth Naturiol Cymru). Yn fras, mae asesiad LANDMAP yn datgan fod gan yr ardal werth rhagorol fel tirwedd hanesyddol, gan nodi fod teimlad anghysbell a 'heightened sense of exposure' gyda golygfeydd deniadol i mewn ac allan heb unrhyw olygfeydd yn difrïo hyn. Yn ogystal mae'n datgan fod gwerth uchel o safbwynt gweledol a synhwyrol, gwerth penodol i olygfeydd - y blanhigfa goed a'r A499 yw'r prif bethau sy'n difrïo'r golygfeydd a'r brif nodwedd yw'r naws ucheldir a ddylai gael ei warchod yn ogystal â'r awyrgylch wledig ddistaw.

5.13 Gellir disgrifio'r safle a'r ardal o gwmpas yn lleoliad sensitif gan ei fod yn anial ac agored heb ei ddifetha na'i ddatblygu. Yn gyffredinol, nid oes strwythurau na llystyfiant presennol (mae planhigfa goed gyfagos ac aceri o goed pinwydd ifanc wedi'u plannu yno) ac mae'n le tawel a llonydd i'r llygaid a'r glust. Nid oes dim yn cystadlu gyda'r golygfeydd na'r dirwedd ddramatig o fewn yr ardal.

5.14 Oherwydd natur sylweddol ac estron y bwriad o ystyried cymeriad agored a chefn gwlad y safle hwn credir y byddai graddfa, maint, ffurf a lleoliad y tyrbin yn cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y dirwedd a'r amgylchedd o gwmpas. Yn fwy penodol ceir effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau gweledol yr

ardal ac ar olygfeydd amlwg sydd gan y cyhoedd i mewn, allan o, neu ar draws cefn gwlad agored, yn groes i Bolisi B23 ac maen prawf 3 o Bolisi C26.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (AHNE)

5.15 Nod clustnodi’r AHNE yw gwarchod, cynnal a gwella'r ardal ddynodedig. Mae Polisi B8 yn nodi y gwrthodir cynigion datblygu fyddai’n achosi niwed arwyddocaol i’r dirwedd (gan gynnwys golygfeydd i mewn ac allan o’r ardal)…, olion ac adeiladau hanesyddol…, a natur dawel a di-lygredd yr ardal…’ oni bai mewn amgylchiadau eithriadol iawn y gellir profi budd cenedlaethol economaidd neu gymdeithasol sylweddol iawn (sydd wedi ei brofi); y rhoddwyd ystyriaeth i’r gost a’r posibilrwydd o ddarparu’r datblygiad y tu allan i’r ardal neu ddiwallu’r angen amdano mewn ffordd arall; y rhoddwyd ystyriaeth i gyfyngu ar yr effeithiau niweidiol ar gymeriad yr ardal a bod mesurau i wneud hynny wedi eu cynnwys fel rhan o’r cais’. Yn ogystal, ‘bydd angen dangos fod ystyriaeth fanwl wedi ei rhoi i gymeriad yr ardal yn achos pob cais i ddatblygu…’..

5.16 Mae’r dirwedd o gwmpas y safle wedi ei ddynodi’n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ond nid yw’r safle ei hun tu mewn i’r AHNE. Er hyn, mae’r safle yn weladwy iawn o rannau cyfagos iawn (bron y gellir dweud ei fod yn gyfochrog) o’r AHNE yn ogystal â mannau uwch o’r AHNE ble ceir rhwydwaith o lwybrau cyhoeddus ac i’r perwyl hyn credir y byddai’r bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar olygfeydd i mewn ac allan o’r AHNE.

5.17 Oherwydd perthynas agos y safle gyda’r AHNE a’r ffaith fod y safle yn weladwy o’r AHNE a’r AHNE yn weladwy o’r safle, rhaid ystyried y bwriad yng nghyd-destun Polisi B8 ac os yw’r bwriad yn gwarchod, cynnal neu wella'r AHNE.

5.18 Mae sylwadau’r Uned AHNE wedi eu crynhoi uchod ond yn fras fe nodir pryder y byddai’r tyrbin yn elfen ddieithr ac ymwthiol yn y tirlun gwledig a hanesyddol ac yn amharu ar osodiad yr AHNE ac ar olygfeydd i mewn ac allan o’r ardal warchodedig genedlaethol. Nodwyd hefyd y byddai’r tyrbin ar fryn Moelfre ac oddeutu 220m uwch lefel y môr - byddai hynny’n uwch nag unrhyw strwythur arall ym Mhenrhyn Llŷn ac mae’r ffaith i’r llafnau droi yn golygu effaith gweledol mwy na strwythur sy’n llonydd.

5.19 Mae’r Uned AHNE hefyd wedi datgan pryder ynghylch dull asesu’r effaith ar gymeriad y tirlun a’r casgliadau a ddeilliai o hynny. Yn ogystal, ystyrir fod diffyg asesiad o welfannau amlwg e.e. yr A499 neu’r pentref ei hun. Nid yw’r Uned AHNE yn cytuno gyda’r casgliadau ynghylch effaith tebygol y bwriad ar yr AHNE.

5.20 Yn yr un modd mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) hefyd yn gwrthwynebu’r cais gan ddatgan y byddai’r bwriad yn ddatblygiad fyddai’n cael ardrawiad annerbyniol ar AHNE Llyn. Fel y nodir uchod yn ymateb CNC i’r cyfnod ymgynghori, maent yn anghytuno gyda chasgliadau’r LVIA ac yn ystyried fod yr effaith weledol, ac felly'r effaith ar y dirwedd, yn llawer mwy na’r hyn sydd wedi ei ddatgan yn y cais. Ystyrir y byddai lleoli tyrbin o’r maint yma o fewn tirwedd sensitif ac sydd heb ei difethaf yn cael effaith niweidiol ar yr AHNE. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi datgan yn glir eu bod yn gwrthwynebu rhoi caniatâd cynllunio i’r bwriad gan y byddai yn debygol o gael effaith andwyol arwyddocaol ar AHNE Llyn. Pe bai argymhelliad i ganiatáu’r cais mae CNC wedi gofyn i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gwybyddu cyn gwneud penderfyniad fel eu bod yn gallu ystyried galw’r cais i mewn.

5.21 O ystyried natur dawel a di-lygredd yr ardal a chymeriad y dirwedd, fe ystyrir y buasai'r bwriad yn creu nodwedd estron ac amlwg, gan arwain at effaith negyddol arwyddocaol ar y dirwedd, drwy amharu'n sylweddol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE. Ystyrir hefyd y buasai'r bwriad yn arwain at effaith negyddol sylweddol yn groes i brif nod dynodi AHNE sef i warchod, cynnal a gwella cymeriad yr ardaloedd hynny.

5.22 O ystyried yr uchod credir fod y bwriad yn groes i brif nod dynodi'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac felly'n groes i Bolisi B8 a hefyd yn groes i Bolisi Strategol 2 sydd yn gwarchod yr AHNE ac yn ceisio ei gynnal a'i wella drwy wrthod cynigion datblygu a fydd yn ei niweidio'n arwyddocaol. Ar y sail yma, credir hefyd fod y bwriad yn groes i faen prawf 1 o Bolisi C26.

Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol a Safleoedd o Bwysigrwydd Archeolegol

5.23 Mae'r safle yn gyfagos i ffin ardal o amgylch Tre'r Ceiri sydd wedi ei gynnwys ar y Gofrestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol yng Nghymru. Mae Tre'r Ceiri yn un o'r bryngaerau sydd wedi goroesi orau ym Mhrydain ac yn safle archeolegol o werth arwyddocaol ar lefel lleol a chenedlaethol. Saif Tre Ceiri yn rhan o rwydwaith o ryngaeri hynafol sy'n cynnwys Pen y Gaer (3.3km o'r safle) a Carn Pentyrch (3.8 km o'r safle). Mae perthynas weledol gryf rhwng y bryngaerau hyn ac fe gredir y byddai tyrbin ar Moelfre yn ymwthiad modern i'r dirwedd hanesyddol hon ac yn niweidio'r cydberthynas sydd rhwng y safleoedd nodedig hyn.

5.24 Mae Polisi B12 yn nodi y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio sicrhau bod y tirweddau, parciau a gerddi hanesyddol a gofrestrwyd yn cael eu gwarchod a'u cyfoethogi. I bwrpas Polisi B12 ni chredir y byddai'r bwriad (oherwydd ei leoliad) yn cael effaith ar Barc a Gardd Hanesyddol Glasfryn ac mae Cadw yn cefnogi'r farn hon. Fodd bynnag mae'r safle hefyd yn weladwy iawn o Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli ac fe fyddai'r tyrbin yn dominyddu'r golygfeydd o ran sylweddol o'r ardal honno ac yn achosi niwed arwyddocaol i'w gymeriad a'i osodiad ac yn niweidio ar olygfeydd i mewn i'r ardal ddynodedig o safleoedd i'r dwyrain. O ganlyniad credir fod y datblygiad yn annerbyniol o safbwynt polisi B12 o'r CDU. Cefnogir y safbwynt yma gan sylwadau Cadw a Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd sy'n pwysleisio pwysigrwydd y dirwedd gyfan ac yn datgan y byddai'r tyrbin, o rai gwelfennau, yn strwythur ymwthiol a fyddai allan o'i le yn y dirwedd hanesyddol.

5.25 Mae Polisi B7 o'r CDU yn gofyn gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol, neu eu gosodiad. Tra'n nodi canlyniadau'r gwerthusiad archeolegol ynghylch y safle penodol, mae'n rhaid hefyd ystyried gosodiad y gweddillion archeolegol sydd yn yr ardal, boed y rhai hynny'n gofrestredig ai peidio. O ystyried y cyfoeth o safleoedd lleol sydd wedi'u cofrestru gan eu bod o bwysigrwydd cenedlaethol a'r cydberthynas rhyngddynt, yn ogystal â sylwadau Cadw a Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y cais, ystyrir ei fod yn anorfod y buasai'r tyrbin yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar osodiad y safleoedd hyn ac felly bod y cais yn groes i Bolisi B7 o'r CDU.

5.26 O safbwynt unrhyw effaith ar archeoleg ar y safle ei hun mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi gofyn am werthusiad archeolegol o'r safle, gan gynnwys tyllu ffosydd treial, er mwyn asesu natur a phwysigrwydd yr archeoleg sydd ar y safle. Er gwaethaf gofyn am y wybodaeth ers peth amser nid yw'r wybodaeth wedi ei gyflwyno ac felly nid oes modd asesu os yw'r elfen yma o'r cais yn dderbyniol yng nghyd destun Polisi B7 ai peidio.

5.27 Tra na ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith uniongyrchol ar unrhyw Adeilad Rhestredig penodol, fe gredir y byddai caniatáu datblygiad modern mor sylweddol ac amlwg yn y dirwedd hanesyddol yn niweidio gosodiad Adeiladau Rhestredig yr ardal ac o ganlyniad byddai'r cais yn groes i bolisi B3 o'r CDU sy'n anelu at amddiffyn gosodiad adeiladau o'r fath.

5.28 Mae Polisi Strategol 3 o'r CDU yn ymrwymo'r Awdurdod Cynllunio Lleol i amddiffyn treftadaeth hanesyddol yr ardal 'rhag datblygiadau a fyddai'n ei niweidio'n arwyddocaol a disgwylir i ddatblygiadau newydd o fewn ardaloedd hanesyddol gyd-fynd â safonau dylunio arbennig o uchel fydd yn cynnal neu wella'r cymeriad arbennig'.Yn yr un modd mae Cylchlythyr 60/96 yn pwysleisio pwysigrwydd amddiffyn gosodiad safleoedd archeolegol.

5.29 Fe gredir y byddai'r tyrbin hwn yn arwain at elfen fodern, ymwthiol ac amlwg yn y dirwedd hanesyddol ac y byddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar osodiad safleoedd archeolegol dynodedig, safleoedd archeolegol sydd heb eu dynodi a'r dirwedd hanesyddol gofrestredig. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i Bolisi B12 a B7 o'r CDU yn ogystal â maen prawf 3 a 7 o Bolisi C26 gan y byddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd hanesyddol gofrestredig ac yn achosi niwed sylweddol i osodiad ardaloedd o bwysigrwydd archeolegol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.30 Mae Polisi B23 yn gofyn gwrthod cynigion fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac i'r perwyl hyn, mae'n bwysig sicrhau y bydd effaith datblygiadau newydd ar ansawdd a chymeriad yr amgylchedd o'u cwmpas yn cael ei asesu. Yn ogystal mae Polisi B33 yn annog gwrthod cynigion fydd yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd iechyd, diogelwch neu amwynderau dynol.

5.31 Wedi edrych ar ganlyniadau'r asesiad sŵn nid yw Uned Gwarchod y Cyhoedd o'r farn y byddai'r tyrbin yn achosi niwed arwyddocaol o safbwynt sŵn ac maent wedi awgrymu amodau priodol. Mae sylwadau wedi'u derbyn gan y cyhoedd yn ymwneud gyda phryderon am yr asesiad sŵn ac o ganlyniad fe ofynnwyd i Uned Gwarchod y Cyhoedd gadarnhau'r sefyllfa. Derbyniwyd cadarnhad am bryder yn ymwneud gyda 'calibration drift' a nodwyd fod hyn wedi ei ystyried wrth gynnig sylwadau a bod awdur yr adroddiad sŵn wedi addasu'r canlyniadau ar gyfer y lleoliad penodol yna. Cadarnhawyd nad oedd yn fater oedd yn pryderu'r Swyddog Gwarchod y Cyhoedd ond byddai modd gofyn i Hayes-McKenzie wnaeth ddarparu'r asesiad am eglurhad a chyfiawnhad pellach ar y pwynt sydd wedi ei godi os oedd rhaid.

5.32 O ran sylwadau a dderbyniwyd yn ymwneud a lefelau sŵn o 35dB neu 40dB gofynnwyd i Uned Gwarchod y Cyhoedd gadarnhau ei safbwynt. Cadarnhawyd fod ETSU-R-97 yn datgan ei bod yn bosib gosod lefel sŵn rhwng 35dB a 40dB LA90 yn ddibynnol ar wahanol ffactorau ynghyd a 5dB yn uwch na lefel cefndirol. Mae adroddiad Hayes-McKenzie yn argymell amodau yn cynnwys amodau sŵn ac yn argymell yr uchaf o 40dB LA90 neu 5dB uwchlaw lefel cefndir. O edrych ar y canlyniadau monitro, nid yw Uned Gwarchod y Cyhoedd yn gweld bod angen i fynd at 40dB a'i bod yn bosib glynu at 35dB neu 5dB uwchlaw cefndir a dyma yw'r lefel sydd wedi ei argymell yn yr amodau sydd wedi eu cynnwys yn ei ymateb ar y cais. Ystyrir felly fod y bwriad yn gallu bod yn dderbyniol o safbwynt sŵn ac yn cydymffurfio gyda maen prawf 4 o Bolisi C26 yn ogystal â Pholisi B33.

5.33 Dengys tystiolaeth a gyflwynwyd gyda'r cais na fyddai'r tyrbin yn debygol o achosi problemau cysgod symudol nac ychwaith llewyrch golau fel y nodir ym Maen Prawf 4 Polisi C26. Yn ogystal, derbynnir yn gyffredinol na fydd effeithiau cysgodion sylweddol yn digwydd tu hwnt i bellter o 10 gwaith diamedr y rotor (44m x 10m), sef 440m yn yr achos hwn. Wedi asesu'r ymatebion i'r ymgynghoriad, ni ystyrir ychwaith y byddai'r tyrbin yn debygol o greu ymyrraeth electromagnetig i systemau trosglwyddo neu dderbyn presennol, fel y nodir ym Maen Prawf 5 o Bolisi C26.

5.34 Fe gyflwynwyd dadansoddiad o Fwynderau Anheddol yn Rhan 10.6 o'r Adroddiad Amgylcheddol a gyflwynwyd gyda'r cais ac, er iddo ddangos y byddai effeithiau gweledol arwyddocaol ar ddau annedd cyfagos sef Moelfre Bach (sydd yn ôl y Tystysgrif Perchnogaeth a gyflwynwyd yn yr un berchnogaeth a rhan o safle'r cais) a Planwydd, mae'n datgan na fyddai'r niwed i fwynderau preswyl yn arwyddocaol ar y cyfan. Yng nghyd destun y ddau eiddo yma mae'r adroddiad yn datgan na fydd effaith arwyddocaol ar sail sŵn na chysgod symudol ond yn datgan y bydd effaith leol sylweddol o safbwynt effaith weledol. Mae'r adroddiad yn dod i'r casgliad nad oes effaith arwyddocaol o safbwynt yr hyn sy'n cael ei nodi fel 'effaith cyffredinol ar fwynderau preswyl/fod yr eiddo yn le na fydd yn le deniadol i fyw'. Nid yw'r asesiad yn ystyried y bydd effaith arwyddocaol oherwydd na fydd effaith swn na chysgod symudol ac oherwydd gorweddiad/cyfeiriadedd (orientation) yr eiddo preswyl mewn perthynas â'r tyrbin. Mae'n bosib fod gorweddiad/cyfeiriadedd eiddo preswyl Moelfre Bach, ei leoliad mewn cymhariaeth a'r tyrbin, yn ogystal â bodolaeth adeiladau fferm o'i gwmpas yn golygu fod yr effaith ddominyddol rywfaint yn llai na'r effaith fyddai ar Planwydd ond ni ystyrir fod yr effaith hwnnw mor fach i beidio bod yn effaith arwyddocaol.

5.35 Mae'r cais yn cael ei wrthwynebu'n gryf gan berchennog Planwydd (oddeutu 470m i ffwrdd o'r tyrbin) sydd yn credu y byddai problemau iechyd yn deillio o'r datblygiad. Byddai'r tyrbin wedi ei leoli oddeutu 470m i ffwrdd o gefn yr eiddo hwn ac ar dir fymryn yn uwch. O'r ardd yng nghefn yr eiddo ac o gwmpas y tŷ byddai'r tyrbin yn weladwy iawn gan nad oes unrhyw sgrinio rhwng yr eiddo a'r safle ac mae'r dirwedd yn ddeniadol, llonydd ac agored. Mae gwrthrych sydd yn symud yn dueddol o dynnu'r llygaid ac, o ystyried graddfa'r rotor, pellter gwahaniaeth a chyfeiriadedd yr eiddo (ei gefn a'i ardd) ystyrir y byddai'r tyrbin yn ddigon agos i ddominyddu'r golygfeydd o'r ardd a chefn y tŷ gan gael effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preswyl a gweledol yr eiddo hwnnw yn groes i Bolisi B23 o'r CDU.

5.36 Fe ystyrir felly, o'r dystiolaeth sydd gerbron, bod y cynnig yn gydnaws gyda pholisi B33 a Meini Prawf 4 a 5 o Bolisi C26 CDU Gwynedd. Fodd bynnag, am y rhesymau a amlinellir uchod ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi B23 o'r CDU ar sail effaith ddominyddol a niweidiol y tyrbin ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos. Fel sydd eisoes wedi ei nodi o dan y pennawd 'Natur y datblygiad a chymeriad a natur y dirwedd' credir hefyd y byddai'r bwriad yn groes i Bolisi B23 gan y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.

Datblygiadau atodol a dadgomisiynu

5.37 Mae maen prawf 2 o Bolisi C26 yn ymwneud gyda datblygiadau atodol cysylltiedig megis adeiladau, ffyrdd ayyb ac yn datgan y dylent gael ei dylunio a'u gosod mewn modd sy'n lleddfu eu heffaith weledol ble bo hynny'n bosib. Mae maen prawf 6 o'r polisi yn ymwneud gyda dadgomisiynu, adfer y tir ac ôl-ofal pan ddaw'r defnydd i ben.

5.38 Mae datblygiadau atodol i'r tyrbin yn cynnwys adeilad is-orsaf, trac sylweddol a llecyn caled ar gyfer craen. Yn ôl yr Adroddiad Amgylcheddol paragraff 4.2.1 ni fyddai'r adeilad is-orsaf yn mesur dim mwy na 9.5m x 7.5m x 6.35m a dyma sydd yn cael ei ddangos ar y cynlluniau. Fodd bynnag, mae mesuriadau o 13m x 7.5m x 6.35m hefyd yn cael ei nodi yn yr Adroddiad Amgylcheddol (para 3.5.1) ond dyma a ddangosir ar y cynlluniau. Byddai'r adeilad wedi ei gladio gyda cherrig a ganddo do llechi. Byddai wedi ei leoli tua 180m i'r de-ddwyrain o bentref Llanaelhaearn a byddai'r ceblau o'r tyrbin i'r is-orsaf wedi'u tanddaearu. Pe bai'r bwriad i leoli tyrbin yn dderbyniol yng nghyd destun y polisïau cynllunio perthnasol a pe derbynnir cadarnhad o union faint yr adeilad arfaethedig, ystyrir y gall yr elfennau atodol hyn fod yn dderbyniol (yn ddarostyngedig i amodau priodol) o safbwynt polisïau B22, B25 a maen prawf 2 o bolisi C26.

5.39 Ystyrir y gellir rheoli dadgomisiynu, adfer y tir ac ôl-ofal pan ddaw'r defnydd i ben drwy amod priodol pe caniateir y cais. Byddai hyn yn unol gyda maen prawf 6 o bolisi C26.

Materion Bioamrywiaeth

5.40 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cyflwyno sylwadau yn ymwneud gydag ystlumod a'r angen am arolygon perthnasol pe caniateir y cais. Pe darganfyddir fod ystlumod yn bresennol bydd angen mesurau lliniaru ac/neu gynllun 'curtailment' fydd yn rheoli gallu'r tyrbin i weithio ar adegau penodol. Yn unol â sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth, argymhellir amodau cynllunio penodol ar gyfer amseru'r cyfnod adeiladu er mwyn amddiffyn adar sy'n nythu pe bai'r bwriad yn cael ei ganiatáu. O gloriannu'r uchod, ac yn ddarostyngedig i amodau a chynllun gweithredu priodol, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o effeithio ar unrhyw rywogaethau a warchodir na'u cynefinoedd ac felly nad yw'r bwriad yn groes i Bolisi B20 o'r Cynllun Datblygu Unedol. Credir felly fod y bwriad hefyd yn cwrdd gydag ail-ran Maen Prawf 3 o Bolisi C26 o'r CDU gan na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar nodweddion cadwraeth natur.

Materion Trafnidiaeth a Mynediad

5.41 O safbwynt materion mynediad a thrafnidiaeth sy'n gysylltiedig gyda'r bwriad, mae'r Uned Drafnidiaeth wedi gofyn i'r ymgeisydd ddarparu rhagor o wybodaeth yn ymwneud gyda gosodiad y fynedfa a chynllun ymdrin gyda dŵr wyneb ynghyd a gwaith lledu'r ffordd. Mae hefyd angen cyflwyno cynllun rheoli trafnidiaeth ar gyfer y bwriad. Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol o'r cais am ragor o wybodaeth ond hyd yma ni dderbyniwyd y wybodaeth angenrheidiol er mwyn gallu asesu os yw'r cais yn cwrdd gyda gofynion Polisi CH33 o'r CDU.

Unrhyw fater arall

5.42 Mae'r bwriad yn cael ei becynnu fel bwriad a fyddai'n dod a budd cymunedol sylweddol ac mae nifer o gynlluniau a gwelliannau cymunedol wedi'u hamlinellu fel rhan o'r cais. Mae'r wybodaeth gefndirol sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn awgrymu y byddai'r cynlluniau hyn yn cael ei gweithredu drwy drefniant gydag Antur Aelhaearn. Fodd bynnag, nid oes gwybodaeth glir ynglŷn â'r trefniadau hyn ac nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw sicrwydd y byddai'r cynlluniau hyn yn cael ei gwireddu pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu ac ni fyddai modd rheoli hyn drwy'r system gynllunio.

5.43 Mae'r wybodaeth gefndir gyda'r cais yn datgan y byddai ystod eang o fuddiannau cymunedol yn deillio o'r datblygiad hwn fyddai'n cynnwys: datblygu meithrinfa ar gyfer y pentref; ymestyn safle'r ysgol i gynnwys llawr o Gapel Babell; canolfan

hanes a diwylliant, swyddfeydd; siop bentrefol; datblygu tai ar gyfer pobl leol; cymorth i drigolion lleol yn erbyn "tlodi tanwydd". Yn ogystal, mae'r Asesiad o Effeithiau Economaidd a gyflwynwyd yn cyfrifo y byddai hyd at £2.9 miliwn o elw yn cael ei gynhyrchu dros 20 mlynedd ac y gall cyfran helaeth o hwn fod ar gael i fuddsoddi yn y prosiectau cymunedol a adnabyddwyd . Amcangyfrifir y gall buddsoddiad o £2.9 miliwn gynhyrchu buddion economaidd o thua £12.5 miliwn dros yr un cyfnod. Amcangyfrifir gall hyn greu hyd at 26 o swyddi newydd yn lleol.

5.44 Mae'n hanfodol bwysig nodi'r cyfarwyddyd clir a roddir yn Atodiad B o Nodyn Cyngor Technegol 8 ei fod yn dderbyniol i ddatblygwr gynnig buddion y tu allan i'r hynny sydd yn angenrheidiol er mwyn i'r datblygiad sydd dan ystyriaeth fynd yn ei flaen ond, ni ddylai'r rheini effeithio ar y broses penderfynu. Mae Paragraff 2.16 o NCT 8 yn pwysleisio na ddylai cyfraniadau am fuddion o'r fath alluogi rhoi caniatâd i gynnig na fyddai'n dderbyniol fel arall yn nhermau cynllunio. Yn unol gyda NCT 8, nid yw absenoldeb neu bresenoldeb unrhyw gyfraniad i gymunedau lleol yn fater a fydd yn cael ei ystyried gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol wrth iddo benderfynu a ddylai caniatâd cynllunio gael ei roi neu beidio. Fe adlewyrchir hyn ym Mharagraff 11.1 Canllaw Cynllunio Atodol "Ynni Gwynt ar y Tir" sy'n datgan 'nid yw absenoldeb neu bresenoldeb unrhyw gyfraniad i gymunedau lleol yn fater a fydd (yn) gael ei ystyried gan y Cyngor wrth iddo benderfynu a ddylai caniatâd cynllunio gael ei roi neu beidio'.

5.45 Rhaid pwysleisio felly fod unrhyw drefniant ar gyfer cyflawni unrhyw fudd cymunedol ac economaidd yn digwydd tu allan i'r drefn gynllunio. Hefyd, rhaid nodi na fydd unrhyw fudd cymunedol a neu economaidd sydd wedi cael ei grybwyll yn lleihau nac yn goresgyn effaith niweidiol sylweddol y datblygiad ar yr AHNE, y dirwedd hanesyddol sydd wedi'i warchod na'r effaith ar osodiad safleoedd o bwysigrwydd archeolegol nac ychwaith yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi lleol a chenedlaethol perthnasol sydd eisoes wedi'u trafod.

5.46 Yn unol â'r canllawiau cynllunio cenedlaethol a'r canllaw cynllunio atodol y cyfeirir atynt uchod, nid yw'r budd cymunedol ac/neu economaidd sydd yn cael ei grybwyll gan yr ymgeisydd yn ystyriaeth gynllunio faterol wrth asesu'r cais yma. Mae'n hanfodol felly ystyried y cais yma i leoli tyrbin ar y tir drwy asesu'r holl ystyriaethau cynllunio sydd yn berthnasol i'r cais yn unig.

Ymateb i ymgynghoriadau cyhoeddus

5.47 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth i'r materion cynllunio perthnasol sydd wedi'u derbyn mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus boed yn gwrthwynebu neu'n cefnogi.

5.48 Nid yw'r gefnogaeth i'r cais yn gorbwyso'r pryderon sylweddol sydd wedi ei nodi yn yr asesiad sydd yn ymwneud gyda'r effaith weledol.

6. Casgliad:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod credir y byddai gosod tyrbin 67 medr o uchder yn y lleoliad hwn yn cael effaith andwyol sylweddol ar naws agored yr ardal a'r golygfeydd arbennig ac amlwg i mewn, allan ac ar draws yr AHNE a Thirwedd a Diddordeb Hanesyddol Llyn ac Enlli drwy greu nodwedd estron yng nghefn gwlad agored sydd o werth mwynderol uchel. Ystyrir y byddai'r tyrbin yn ymddangos yn annerbyniol mewn golygfeydd i mewn, allan ac ar draws yr AHNE ac felly'n methu diogelu ei chymeriad.

6.2 Yn ogystal, byddai niwed andwyol sylweddol ar osodiad nifer fawr o henebion cofrestredig yn yr ardal, gan gynnwys Tre'r Ceiri, ac o bosib ar olion archeolegol. O safbwynt golygfeydd panoramig sydd i'w cael i mewn, allan, ac ar draws yr ardal byddai uchder y tyrbin yn ymddangos yn anghydnaws â'r adeiladau isel a gwasgaredig ar draws y dirwedd a byddai'n creu nodwedd amlwg ac anghydweddol a fyddai'n niweidiol i gymeriad y dirwedd a mwynderau gweledol yr ardal. Byddai'r tyrbin yn creu nodwedd ddominyddol yn y dirwedd fyddai'n aflonyddu ar gymeriad y lleoliad gwledig hwn.

6.3 Byddai'r tyrbin hefyd yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau preswyl cyfagos gan y byddai i bob pwrpas yn creu nodwedd estron a gormesol a fyddai'n niweidio ar amodau byw meddianwyr eiddo cyfagos oherwydd ei olwg.

6.4 I'r perwyl hyn, ac ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno, ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisïau B3, B7, B8, B12, B23, C26 a pholisïau strategol 2, 3 a 9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, CCA Ynni Gwynt ar y Tir (2014), Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014), Nodyn Cyngor Technegol 8: Ynni Adnewyddadwy (2005) yn ogystal â Chylchlythyr 60/96 ' Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol' ac ni ystyrir fod unrhyw ystyriaeth faterol gynllunio arall yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi perthnasol sydd wedi'u trafod uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod -

1. Buasai'r tyrbin oherwydd ei natur a'i leoliad yn creu nodwedd estron ac annerbyniol yn y dirwedd, gan gael effaith andwyol sylweddol ar olygfeydd i mewn, allan ac ar draws Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn yn groes i Bolisi B8, C26 a Pholisi Strategol 2 a 9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009, CCA Ynni Gwynt ar y Tir (2014), Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014) a Nodyn Cyngor Technegol 8:Ynni Adnewyddadwy (2005).

2. Fe ystyrir natur a graddfa'r tyrbin yn estron ac annerbyniol i'w leoliad sensitif gerllaw Tirwedd a Diddordeb Hanesyddol Llyn ac Enlli ac felly yn cael effaith andwyol annerbyniol ar gymeriad y dirwedd tra hefyd yn cael effaith andwyol annerbyniol ar olygfeydd amlwg a phanoramig sydd gan y cyhoedd i mewn, allan o ac ar draws cefn gwlad agored yn groes i Bolisi B12, B23 a C26 a Pholisi Strategol 3 a 9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009, CCA Ynni Gwynt ar y Tir (2014), Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014) a Nodyn Cyngor Technegol 8:Ynni Adnewyddadwy (2005).

3. Buasai'r tyrbin yn creu nodwedd estron ac annerbyniol yn y dirwedd hanesyddol gan niweidio gosodiad henebion rhestredig a'r cydberthynas gweledol sydd rhyngddynt, ystyrir y byddai hefyd yn cael effaith ar osodiad adeiladau rhestredig cyfagos. Byddai'r bwriad felly'n groes i bolisïau B3, B7, C26 a Pholisi Strategol 3 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, CCA Ynni Gwynt ar y Tir (2014), Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014) a Nodyn Cyngor Technegol 8: Ynni Adnewyddadwy (2005) yn ogystal â Chylchlythyr 60/96 ' Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol'.

4. Buasai'r tyrbin yn creu nodwedd estron a ddominyddol yn y dirwedd fyddai'n debygol o gael effaith niweidiol annerbyniol ar fwynderau ac amodau byw preswylwyr eiddo cyfagos yn groes i bolisi B23 a pholisi strategol 9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) a CCA Ynni Gwynt ar y Tir (2014).

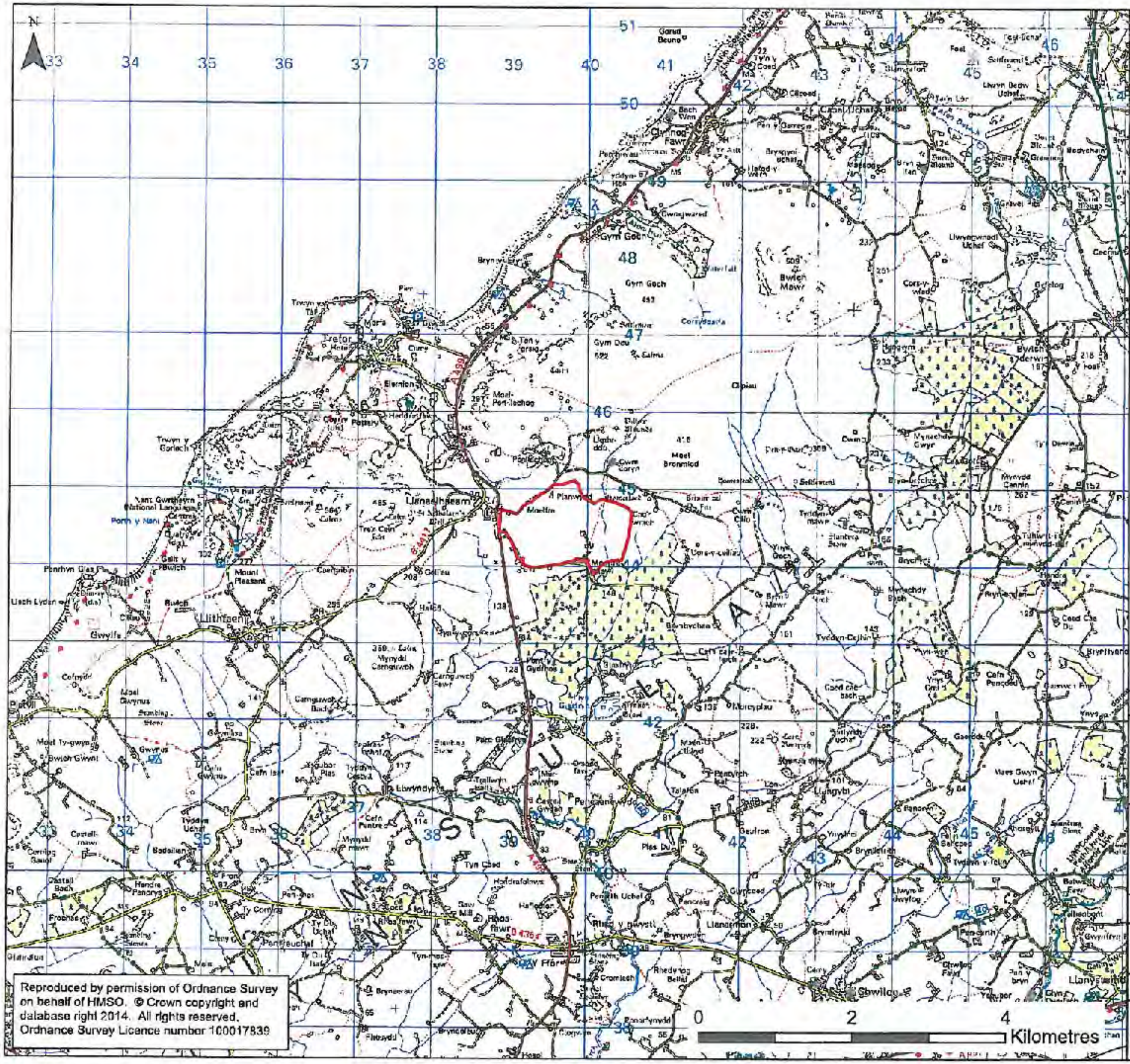
1

Rhif y Cais / Application Number : C14/0479/37/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



Legend

Site Location

Scale (at A3): 1:50,000	Date: May 2014

Prepared by: dulas
inspiring renewable energy

Client: Antur Aelhaearn

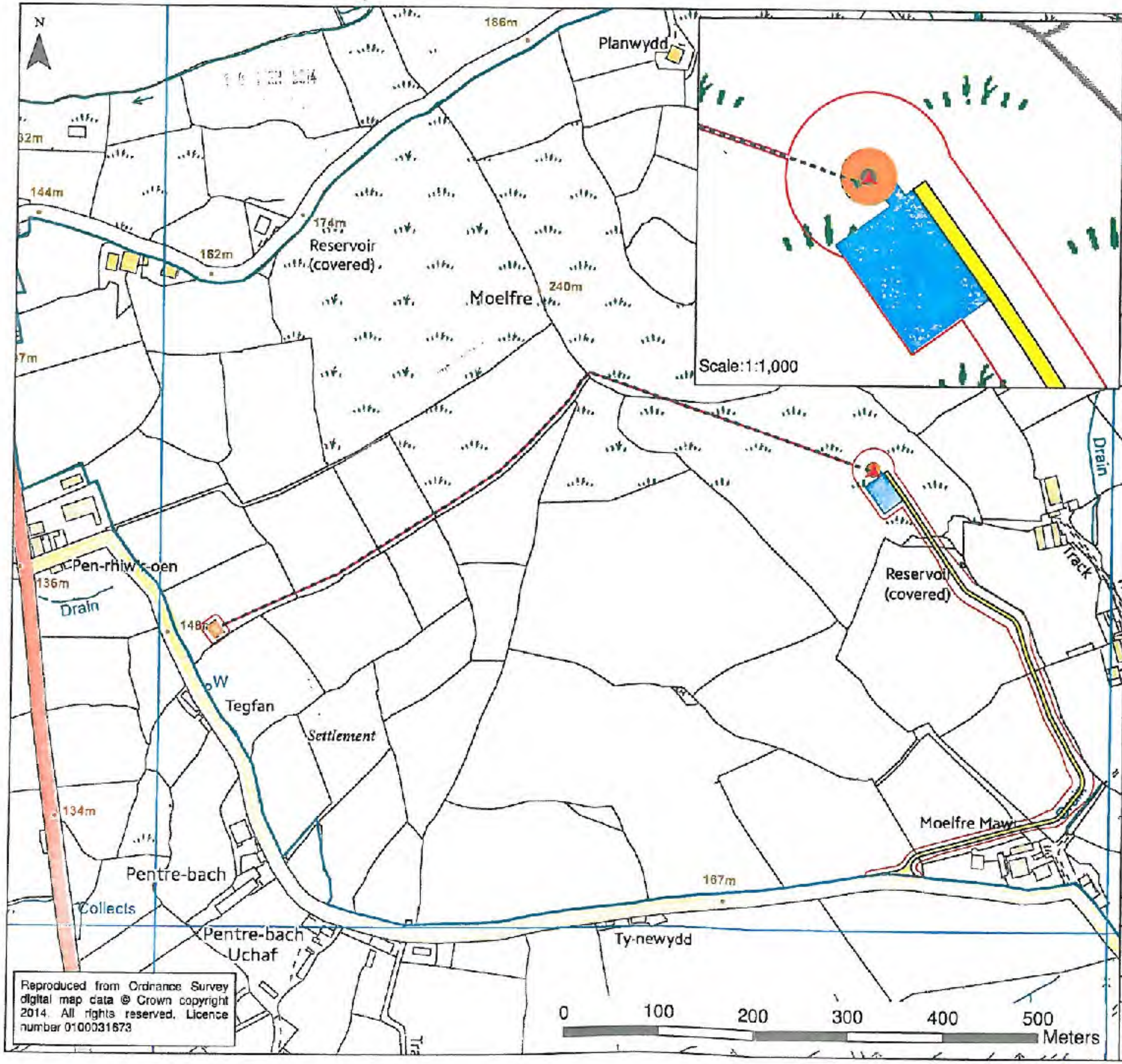
Ynni Aelhaearn

Figure 1-1: Site Location

Drawn by: CJ	Checked by: MP	Version: V1

Every effort has been made to ensure the accuracy of the information provided on this figure. Dulas Ltd cannot be held responsible for any omissions or errors in the data supplied by third parties and hereby expressly disclaims any responsibility for any losses, disappointment, negligence or damage caused by reliance on the information contained on this figure.

SGS UKAS



Reproduced from Ordnance Survey digital map data © Crown copyright 2014. All rights reserved. Licence number 0100031673

Legend

- Turbine Location (239749, 344481)
- Planning Application Boundary (1.36ha)
- Site Boundary
- AccessTrack
- Control Unit
- Indicative Underground Grid Route
- Buried Part of Turbine Foundation
- Exposed Part of Turbine Foundation
- Tower
- Crane Pad
- Substation Building
- Substation Foundation Platform

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 10/6/14
Llofnod

Scale (at A3): 1:4,000

Date: June 2014

Prepared by: dulas
inspiring renewable energy

Client: Antur Aelhaearn

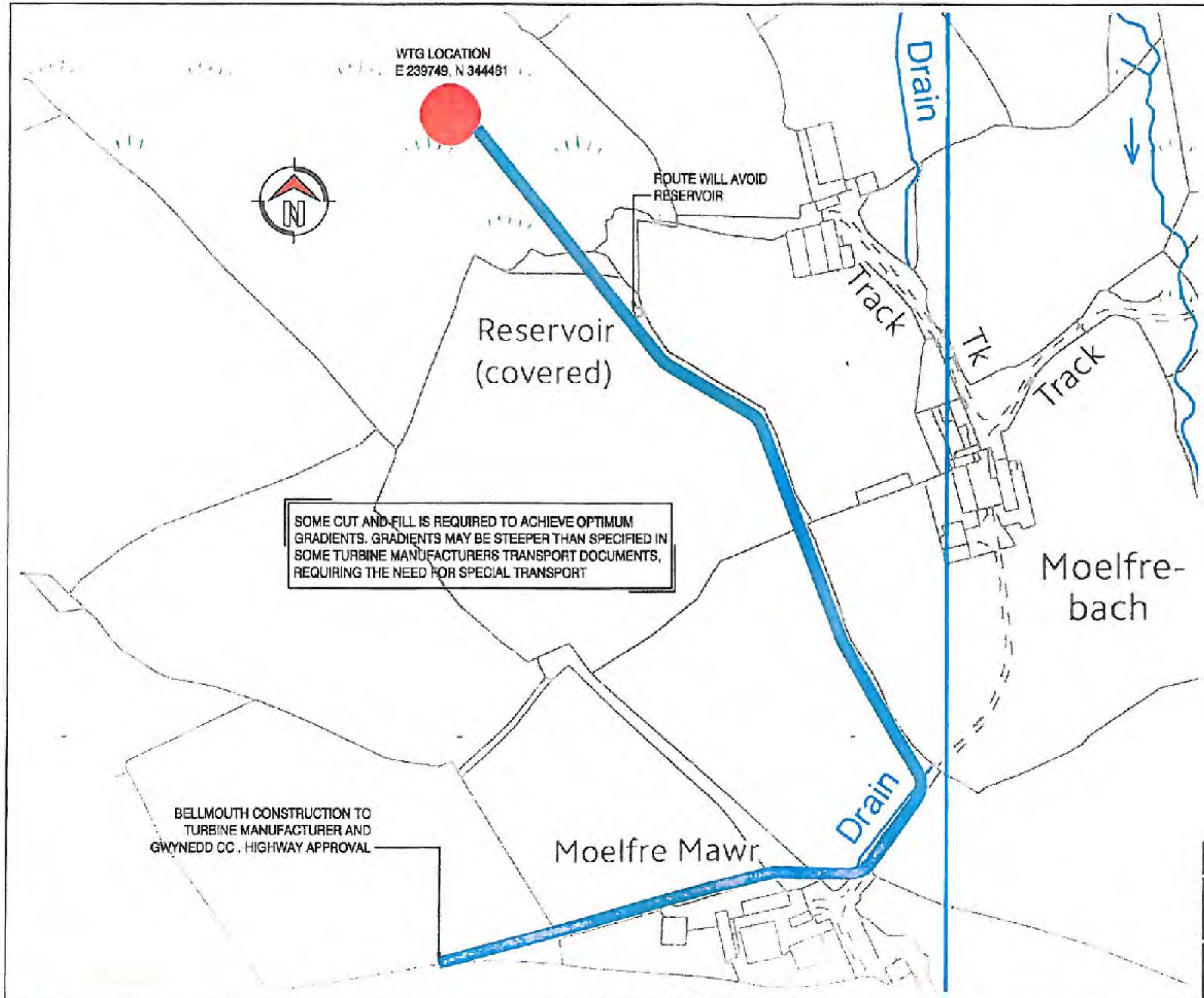
Ynni Aelhaearn

Figure 4-1: Wind Energy Layout Plan

Drawn by: NT	Checked by: MP	Version: V2

Every effort has been made to ensure the accuracy of the information provided on this figure. Dulas Ltd cannot be held responsible for any omissions or errors in the data supplied by third parties and hereby expressly disclaims any responsibility for any losses, disappointment, negligence or damage caused by reliance on the information contained on this figure.

1



Rev	Date	Description	By

Dimensions to be verified on site.
This drawing should not be scaled. Use figured dimensions only
Any discrepancies should be referred to the Engineer prior to work being put in hand.
This drawing is copyright.

Drawing Status

INFORMATION

QuadConsult Limited
Consulting Engineers
Engineers in Partnership
Columbus House, Greenmeadow Springs,
Village Way, Cardiff CF15 7NE
t 029 2077 9644 contactus@quadconsult.co.uk
www.quadconsult.co.uk

Client: dulas

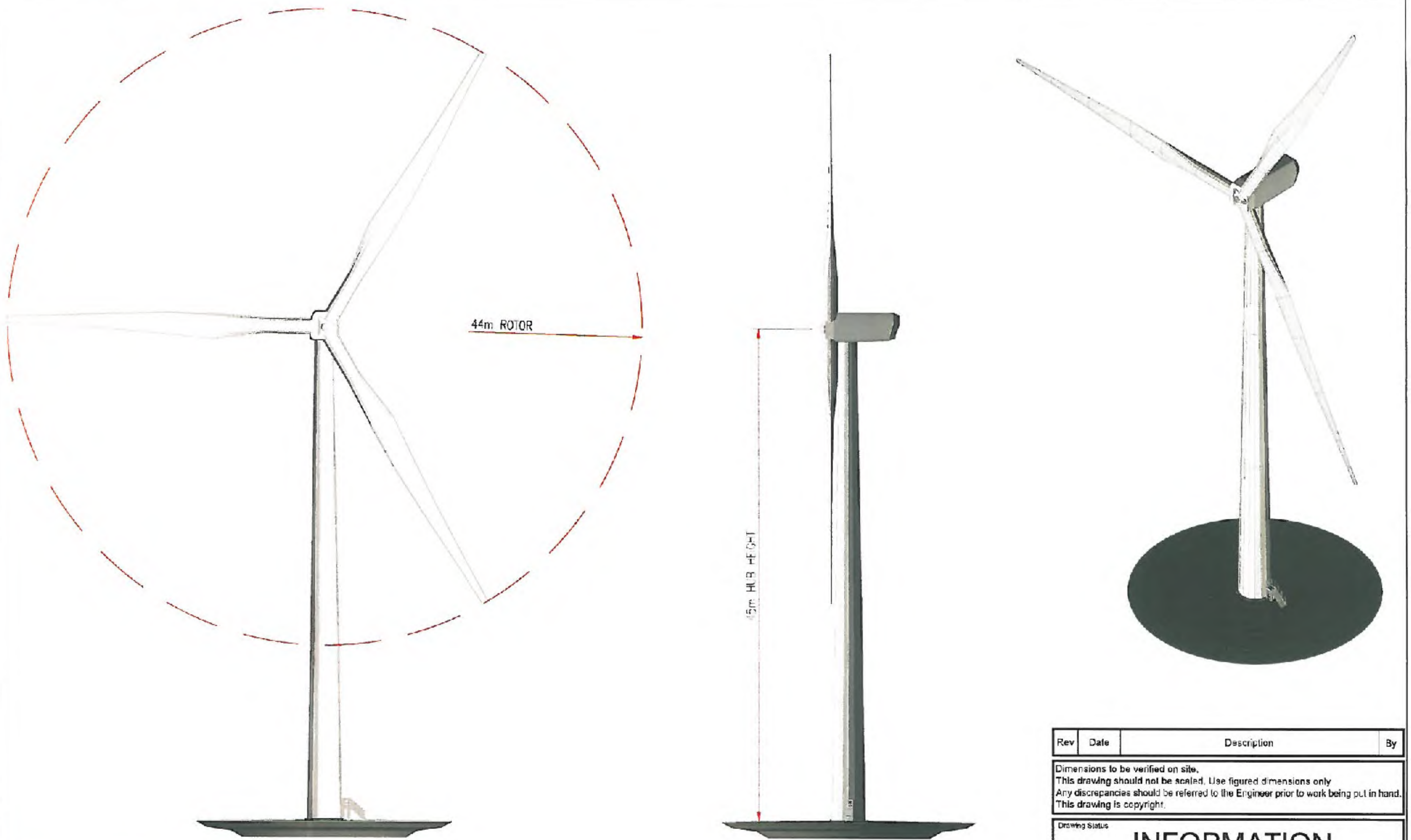
Project: Llanaelhaearn Civil

Title: New Site Access Track

Designed by	Drawn by	Checked by	Date	Scales @ A3 size
cgu	jfs	cgu	Dec 2013	1:2000

Project No	Figure No	Revision
13036	4-2	0

© Crown copyright and database rights 2013 - Ordnance Survey 0100031673



Rev	Date	Description	By

Dimensions to be verified on site.
This drawing should not be scaled. Use figured dimensions only
Any discrepancies should be referred to the Engineer prior to work being put in hand.
This drawing is copyright.

Drawing Status

INFORMATION

QuadConsult Limited
Consulting Engineers
Engineers in Partnership
Columbus House, Greenmeadow Springs,
Village Way, Cardiff CF15 7NE
t 029 2077 9644 contactus@quadconsult.co.uk
www.quadconsult.co.uk

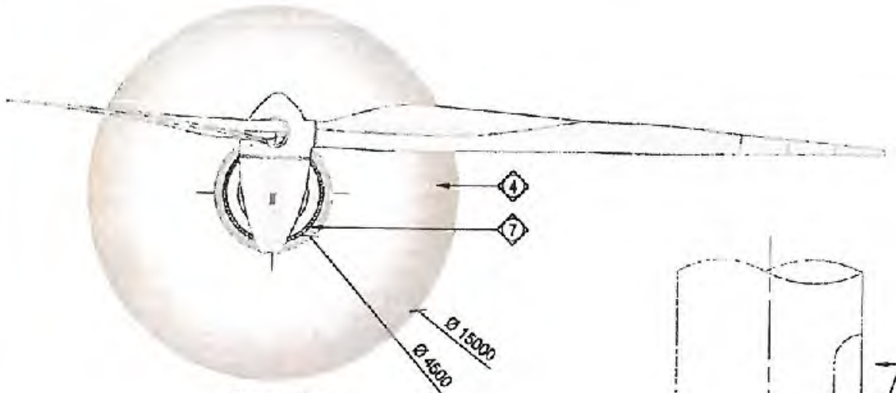
Client
dulas
inspiring renewable energy

Project
Llanaelhaearn Civil

Title
Wind Turbine Schematic

Designed by	Drawn by	Checked by	Date	Scales @ A3 size
jfs	jfs	cgu	Dec, 2013	NTS

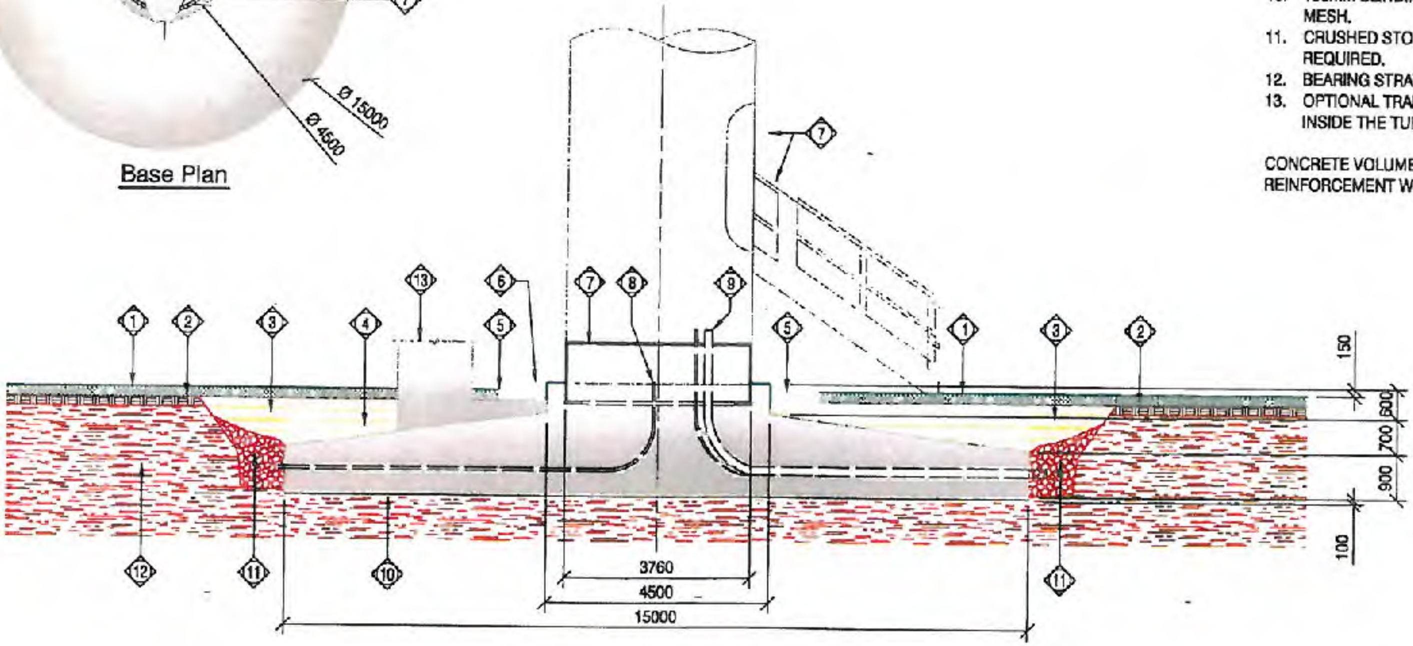
Project No	Figure No	Revision
13036	4-3	0



Base Plan

1. TOP SOIL REINSTATEMENT.
2. EXISTING SUB SOIL / ROCK.
3. REINSTATED SOIL COMPACTED IN 150mm LAYERS.
4. IN-SITU REINFORCED CONCRETE WIND TURBINE BASE.
5. GRAVEL FOOTPATH AROUND TURBINE TOWER.
6. WATER PROOFING.
7. FOUNDATION FLANGE/CAN BY TURBINE MANUFACTURER.
8. DRAINAGE IF REQUIRED TO TURBINE MANUFACTURER SPECIFICATIONS.
9. ELECTRICAL AND DATA CABLE DUCTS AS TURBINE MANUFACTURER REQUIREMENTS.
10. 100mm BLINDING CONCRETE GRADE C35 WITH A393 MESH.
11. CRUSHED STONE BACKFILL TO DRAIN FOUNDATION IF REQUIRED.
12. BEARING STRATA.
13. OPTIONAL TRANSFORMER CABINET, MAY BE INSTALLED INSIDE THE TURBINE SHAFT.

CONCRETE VOLUME - 126m³ (EXCLUDING BLINDING)
REINFORCEMENT WEIGHT - 14.8 Tonnes



Section Plan

Rev	Date	Description	By

Dimensions to be verified on site.
This drawing should not be scaled. Use figured dimensions only
Any discrepancies should be referred to the Engineer prior to work being put in hand.
This drawing is copyright.

Drawing Status
INFORMATION

QuadConsult Limited
Consulting Engineers
Engineers in Partnership
Columbus House, Greenmeadow Springs, Village Way, Cardiff CF15 7NE
t 029 2077 9644 contactus@quadconsult.co.uk
www.quadconsult.co.uk

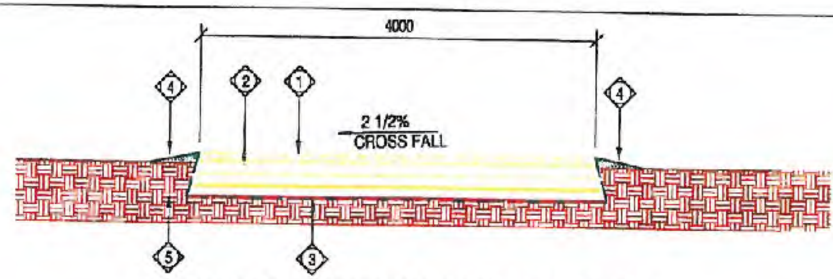
Client
dulas

Project
Llanaelhaearn Civil

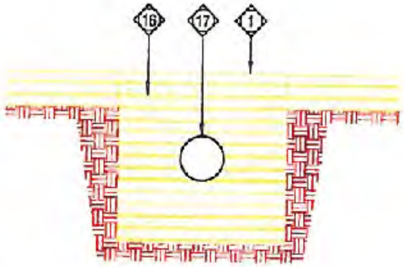
Title
Wind Turbine Indicative Foundation Design

Designed by	Drawn by	Checked by	Date	Scales @ A3 size
cgu	jfs	cgu	Dewc 2013	1:100 - 1:200

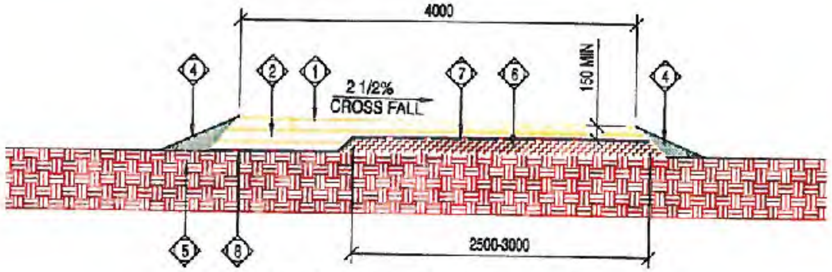
Project No	Figure No	Revision
13036	4-4	0



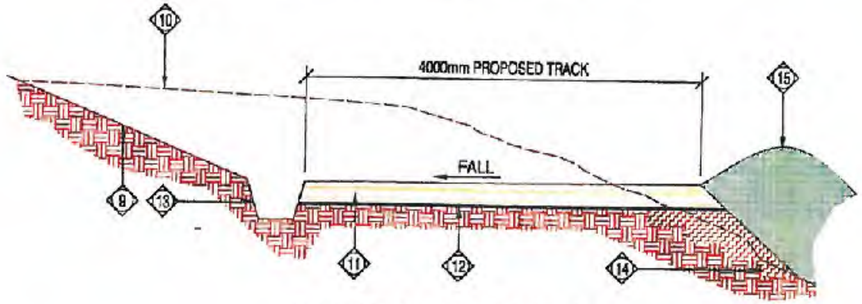
NEW TRACK AND ERECTION AREA DETAIL



TYPICAL ROAD CULVERT



WIDENING EXISITNG TRACK DETAIL



NEW TRACK ACROSS SLOPE

1. 50mm NOMINAL WEARING LAYER, OF GRADED GRAVEL/SAND/DUST.
2. 6F1, 6F2 OR TYPE 1 MATERIAL OR SIMILAR GRANULAR MATERIAL COMPATIBLE WITH THE GEOGRID, COMPACTED IN 150 MAX LAYERS TO TYPICALLY 250mm THICK. FINISHED LEVEL RAISED SLIGHTLY ABOVE SURROUNDING LAND.
3. FILTER FABRIC IF REQUIRED ON SOFTER OR SATURATED FORMATION.
4. RELOCATE TOP SOIL AS BATTER TO TRACK EDGE.
5. PROOF ROLL EXISTING SURFACE TO VERIFY MINIMUM CBR VALUE OF 15%, SOFT AREAS TO BE EXCAVATED AND BACKFILLED WITH IMPORTED GRANULAR MATERIAL.
6. ROLL EXISTING TRACK SURFACE AFTER TERRAM HAS BEEN PLACED.
7. 1000 GAUGE TERRAM OVER TRACKS WHERE NECESSARY.
8. EXTEND TERRAM UNDER WIDENING IF SATURATED.
9. SLOPE DEPENDENT ON GROUND CONDITIONS.
10. EXISTING GROUND LEVEL.
11. MINIMUM 250mm CRUSHED AGGREGATE.
12. GEOTEXTILE IF REQUIRED.
13. DRAINAGE DITCH IF REQUIRED.
14. NEW FILL BENCHED INTO EXISTING.
15. BUNDED TOPSOIL TO REDUCE VISUAL IMPACT.
16. 450mm MIN BED & SURROUND CRUSHED AGGREGATE WELL COMPACTED.
17. 450Ø CORRUGATED STEEL PIPE.

NOTES:

- 6F1 OR SIMILAR MATERIAL MAY BE RECYCLED AS DOT SPEC FOR HIGHWAY WORKS SERIES 600.
- CRANE HARDSTANDING CONSTRUCTION TO BE AS TRACK CONSTRUCTION. ENSURE ALL TOPSOIL IS REMOVED AND FINISHED SURFACE IS RAISED RELATIVE TO SURROUNDING GROUND, AND HAS CROSS FALL OF 2 DEGREES. ENSURE THAT UNDERLYING GROUND IS HIGHLY COMPACT. PROOF TEST (PLATE BEARING TEST) TO DEMONSTRATE 200kN/m².
- CONSTRUCTION COMPOUND TO BE AS TRACK CONSTRUCTION.
- SURPLUS TOP SOIL TO BE RETAINED FOR TRACK AND HARDSTAND REINSTATEMENT ON COMPLETION.

Rev	Date	Description	By

Dimensions to be verified on site.
This drawing should not be scaled. Use figured dimensions only
Any discrepancies should be referred to the Engineer prior to work being put in hand.
This drawing is copyright.

Drawing Status
INFORMATION

Designed by	Drawn by	Checked by	Date	Scales @ A3 size
cgu	jfs	cgu	Dewc 2013	1:50

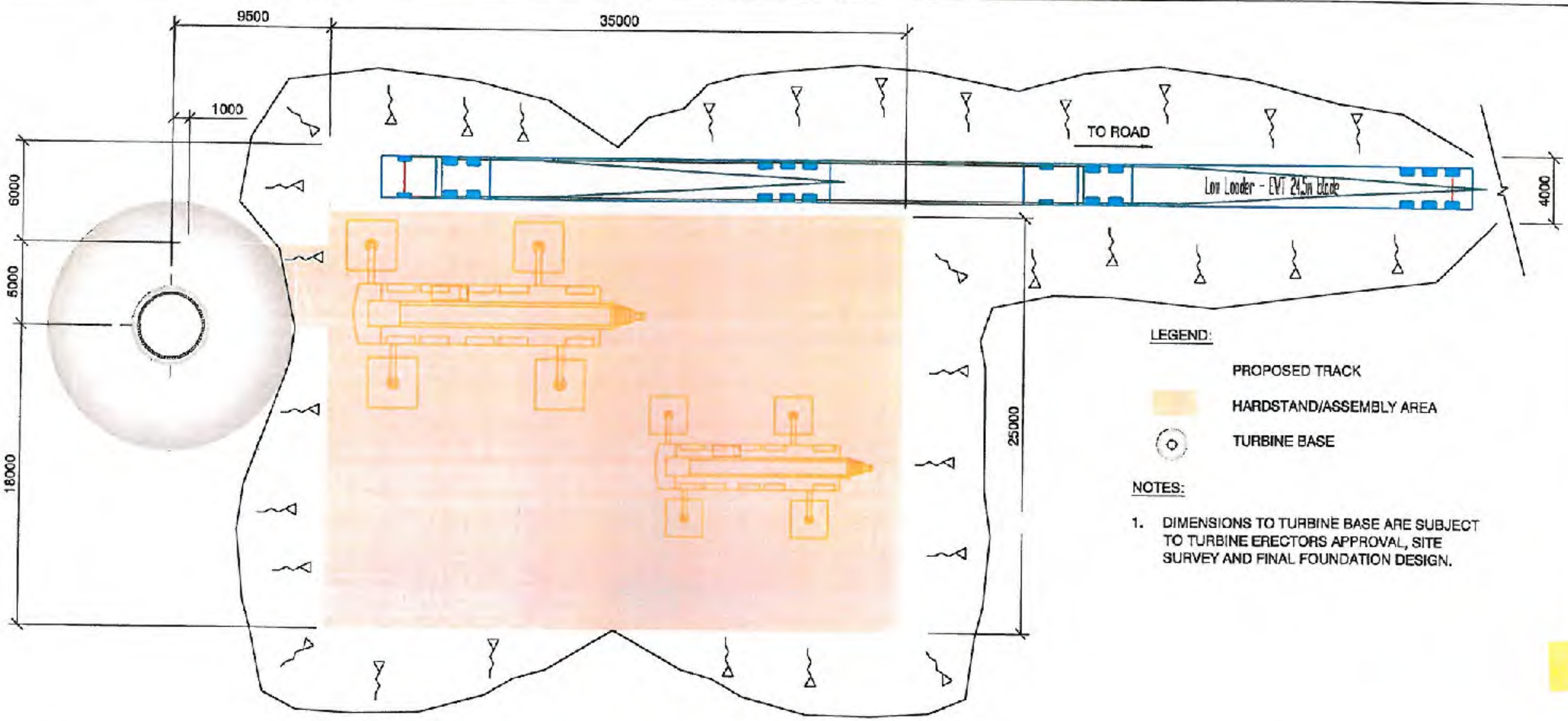
Project No	Figure No	Revision
13036	4-5	0

QuadConsult Limited
Consulting Engineers
Engineers in Partnership
Columbus House, Greenmeadow Springs, Village Way, Cardiff CF15 7NE
t 029 2077 9644 contactus@quadconsult.co.uk
www.quadconsult.co.uk

Client
dulas

Project
Llanaelhaearn Civil

Title
On-Site Track Indicative Detail



LEGEND:

PROPOSED TRACK

HARDSTAND/ASSEMBLY AREA

TURBINE BASE

NOTES:

1. DIMENSIONS TO TURBINE BASE ARE SUBJECT TO TURBINE ERECTORS APPROVAL, SITE SURVEY AND FINAL FOUNDATION DESIGN.

Rev	Date	Description	By

Dimensions to be verified on site.
This drawing should not be scaled. Use figured dimensions only
Any discrepancies should be referred to the Engineer prior to work being put in hand.
This drawing is copyright.

Drawing Status

INFORMATION

QuadConsult Limited
Consulting Engineers
Engineers in Partnership
Columbus House, Greenmeadow Springs,
Village Way, Cardiff CF15 7NE
t 029 2077 9644 contactus@quadconsult.co.uk
www.quadconsult.co.uk

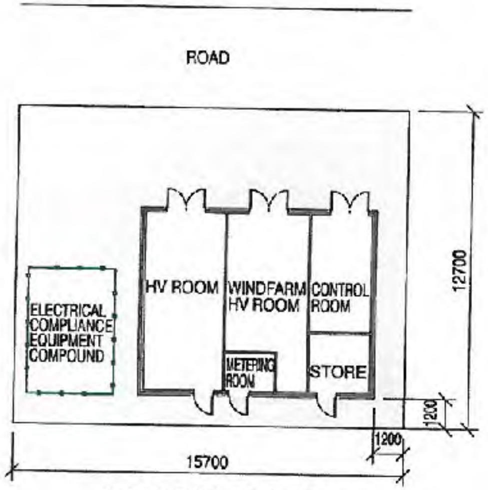
Client: dulas

Project: Llanaelhaearn Civil

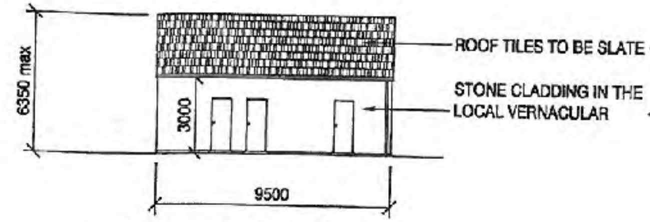
Title: Wind Turbine Indicative Hardstanding Detail

Designed by	Drawn by	Checked by	Date	Scales @ A3 size
cgu	jls	cgu	Dewc 2013	1:50

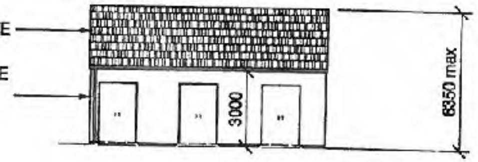
Project No	Figure No	Revision
13036	4-6	0



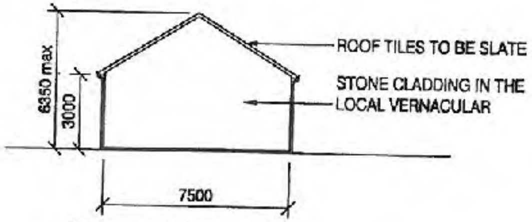
LAYOUT PLAN



FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION

LEGEND:

EXTENT OF HARDSTANDING

CAR & UTILITY VEHICLE PARKING

- ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETRES, U.N.O.

Rev	Date	Description	By

Dimensions to be verified on site.
This drawing should not be scaled. Use figured dimensions only
Any discrepancies should be referred to the Engineer prior to work being put in hand.
This drawing is copyright.

Drawing Status: INFORMATION

Designed by	Drawn by	Checked by	Date	Scales @ A3 size
cgu	jfs	cgu	Dewc 2013	1:200

Project No	Figure No	Revision
13036	4-8	0

QuadConsult Limited
Consulting Engineers
Engineers in Partnership
Columbus House, Greenmeadow Springs, Village Way, Cardiff CF15 7NE
t 029 2077 9644 contactus@quadconsult.co.uk
www.quadconsult.co.uk

Client: dulas

Project: Llanaelhaearn Civil

Title: Indicative Sub-Station Elevations

Viewpoint information

Grid Reference: E2?20?7 N3?47?5

Altitude: 265m

Viewing height: 1.6m

Date of photo: 2?/0?/13

Time of photo: 16:??

Weather conditions: Partially cloudy

Field of view: 140

Viewing distance: 16.4cm

Approximate distance to proposed turbine: 1.2km

Camera: Canon EOS 5D Mark II

Focal length: 50mm

Paper size: 841 x 297mm

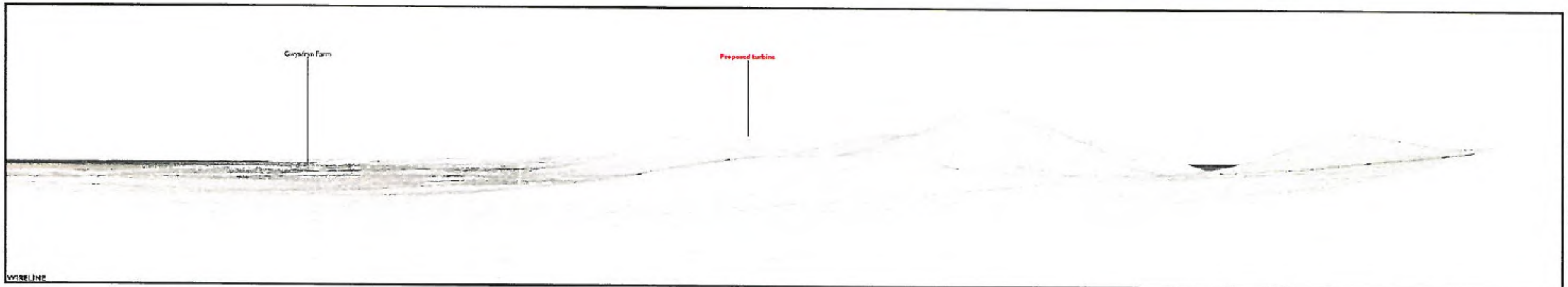
Client: Dalia

Project: Tred Anhusam Wind Turbine Scheme

Viewpoint 1 - Near Eacenine Farm to the south of the site - photomontage

5?7	BH	CC	April 10??

soltysbrewster
CONSULTING



Viewpoint Information

Grid Reference: E24[illegible] N344955

Altitude: 269m

Viewing height: 1.6m

Date of photo: 22/08/13

Time of photo: 14:00

Weather conditions: Partially cloudy

Field of view: 180°

Viewing distance: 15.4cm

Approximate distance to proposed turbine: 1.2km

Camera: Canon EOS 5D Mark II

Focal length: 50mm

Paper size: 841 x 297mm

Client: Dulas

Project: Tan Adwaen Wind Turbine Scheme

Viewpoint 1 - Near Bronwydd Farm to the north of the site - wireline

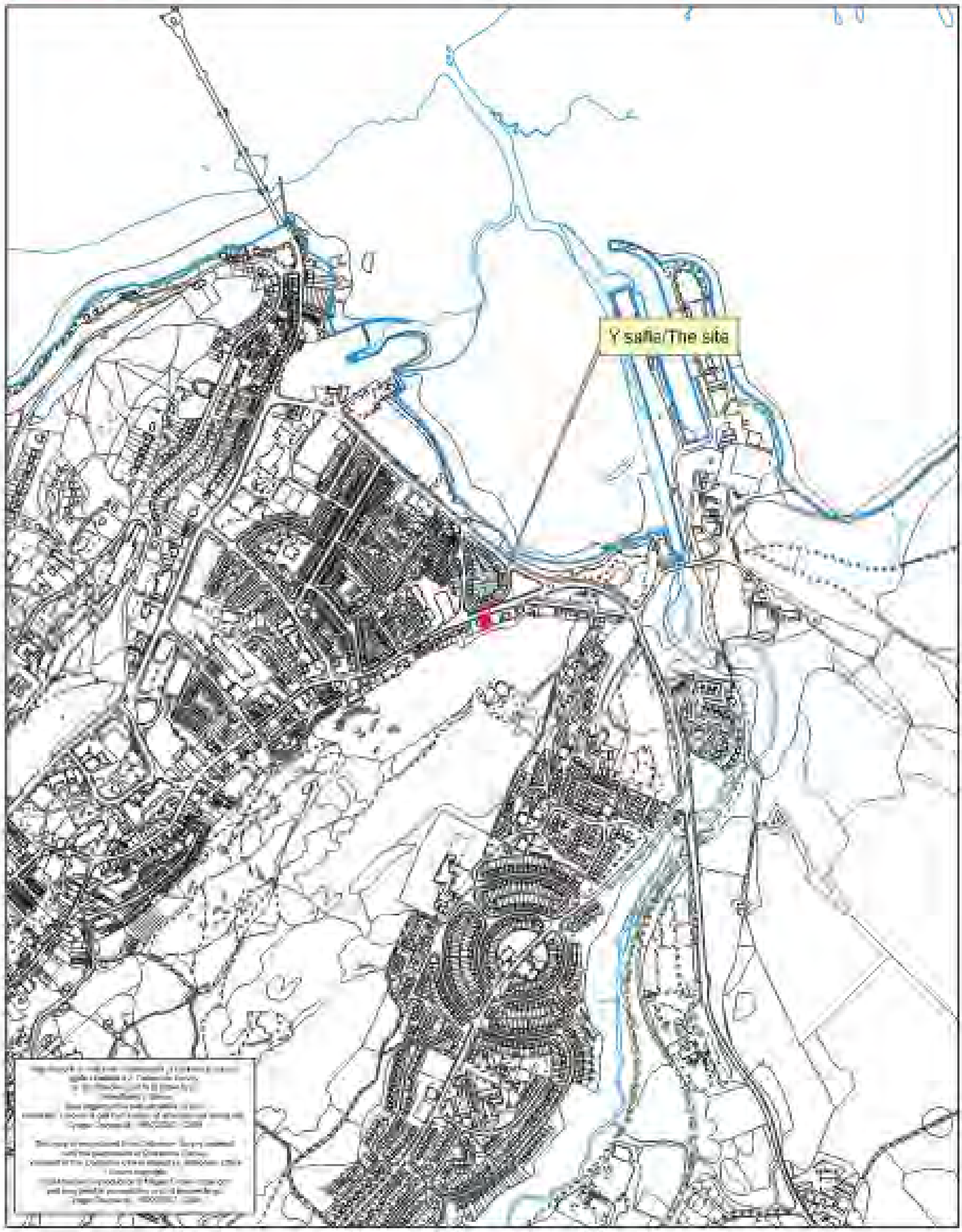
5.18	EH	GS	April 2014

soltysbrewster
CONSULTING

Rhif 2:

Rhif y Cais / Application Number : C14/0319/11/LL

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



Cais Rhif:	C14/0319/11/LL
Dyddiad Cofrestru:	15-Mai-2014
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Bangor
Ward:	Hirael
Bwriad:	CAIS AR GYFER NEWID DEFNYDD YR EIDDO I LETY MYFYRWYR (HMO) 6 YSTAFELL WELY
Lleoliad:	WOODLANDS, HIGH STREET, BANGOR, LL571YS

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais ar gyfer newid defnydd yr eiddo presennol i lety myfyrwyr amlfeddiannaeth 6 ystafell wely.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu dinas Bangor, ac o fewn ardal breswyl sydd hefyd yn ffurfio rhan o'r Stryd Fawr. Tai unigol a thai par sydd wedi eu lleoli ar hyd y Stryd Fawr yn y lleoliad yma. Mae'r eiddo sy'n destun y cais yn dy par sydd wedi ei leoli yn uwch na'r ffordd. Mae'r safle (llain wag) union drws nesaf wedi derbyn caniatâd cynllunio am dy preswyl unigol. Mae cwrtil gweddol fawr o gwmpas yr eiddo, gyda mynediad cerbydol ac ar droed. Oherwydd lefel y tir mae'r fynedfa gerbydol yn arwain at allt wrth ochr y tŷ gyda lle i droi yn y cefn. Mae'r fynedfa i gerddwyr yn arwain at risiau i'r tŷ. Mae'r ffurflen gais yn cadarnhau fod lle i 4 cerbyd barcio o fewn y cwrtil.

1.3 Mae'r eiddo wedi ei ddefnyddio fel tŷ preswyl preifat 4 ystafell wely gydag ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf, a chegin, lolfa, ystafell fyw, ac ystafell fwyta ar y llawr gwaelod.

1.4 Mae bwriad newid defnydd yr eiddo ar gyfer darparu tŷ aml feddiannaeth 6 ystafell wely ar gyfer myfyrwyr. Mae bwriad cadw'r 4 ystafell wely ar y llawr cyntaf a darparu ystafell ymolchi en-suite ar gyfer pob un, a lleihau'r ystafell ymolchi bresennol ar gyfer darparu toiled yn unig. Mae bwriad darparu 2 ystafell wely ychwanegol gydag ystafell ymolchi 'en-suite' yr un ar y llawr gwaelod yn lle'r ystafell fyw a'r ystafell fwyta. Mae bwriad cadw'r gegin a'r lolfa fel y maent. Nid oes bwriad gwneud unrhyw newidiadau allanol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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

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

POLISI CH14 - TROI TAI YN FFLATIAU, YSTAFELLOEDD BYW-A-CHYSGU NEU DAI AML FEDDIANNAETH
Caniatáu newid defnydd tai/adeiladau preswyl yn fflatiau, ystafelloedd byw a chysgu neu unedau amlfeddiannaeth ar yr amod nad yw'n cael effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal.

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 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 6 (2014)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio diweddar i'r safle yma, ond mae'r ceisiadau isod yn hanes cynllunio ar safle union ddrws nesaf oedd yn arfer bod yn rhan o gwrtil yr eiddo yma.

3.2 C13/0029/11/LL - Cais llawn ar gyfer codi annedd deulawr newydd gyda modurdy, ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd - CANIATÁU 23.04.2013

3.3 C14/0065/11/LL - Codi 3 tŷ - GWRTHOD - 13.03.2014

3.4 C14/0559/11/LL - Cais ar gyfer newidiadau i gynllun ar gyfer codi tŷ newydd a ganiateir yn flaenorol o dan gyfeirnod C13//0029/11/LL - HEB EI BENDERFYNU

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Dinas Bangor:	Gwrthod oherwydd y buasai'r bwriad yn cyflwyno defnydd estron o'r adeilad mewn ardal breswyl, a fydd yn y diwedd yn achosi effaith andwyol ar gymeriad cymdeithasol yr ardal a lleihau ei ansawdd amgylcheddol, ac felly yn lleihau ansawdd byw trigolion cyfagos. Buasai effaith hyn yn golygu bydd teuluoedd yn symud allan o'r ardal er mwyn canfod ardal well i fyw fel sydd wedi digwydd mewn ardaloedd eraill o fewn y Ddinas. Bydd yn gosod sail sy'n golygu y bydd yn anodd gwrthod ceisiadau tebyg yn y dyfodol.
Uned Drafnidiaeth:	Heb ymateb
Dwr Cymru:	Heb ymateb

Uned Goed: Heb ymateb

Uned Polisi: Heb ymateb

Trwydded HMO: Cadarnhau fod 4 allan o 22 eiddo gerllaw gyda thrwydded tŷ amlfeddiannaeth.

Heddlu: Sylwadau sy'n cynnwys nodyn buasai'r Swyddog Atal Troseddu yn falch o gael trafod y cynllun gyda'r ymgeisydd

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 18.06.2013 a derbyniwyd 2 ohebiaeth yn gwrthwynebu i'r cais ar sail yr isod:

- Dim darpariaeth storio biniau.
- Mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi CH14 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

5.2 Mae polisi CH14 yn benodol i drosi tai yn fflatiau, ystafelloedd byw a chysgu neu dai amlfeddiannaeth, ac mae'n caniatáu bwriadau o'r fath ar yr amod na fuasai'r datblygiad yn creu gorddarpariaeth o'r math yma o lety mewn stryd neu ardal benodol ble buasai'r effaith gronnus yn cael effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal.

5.3 Yn yr achos yma, mae'r bwriad i newid tŷ 4 llofft presennol i dy amlfeddiannaeth 6 llofft, ac nid yw'n cynnwys unrhyw newidiadau allanol. Mae'r eiddo wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu dinas Bangor, mae'n strwythurol gadarn ac yn addas o ran ei faint, ffurf a dyluniad ar gyfer ei ddefnydd bwriadedig, ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf polisi C4 uchod.

5.4 Mae'r adeilad wedi ei leoli o fewn ardal sy'n ffurfio rhan o Stryd Fawr Bangor, ond sy'n ardal breswyl o ran cymeriad. Yn dilyn archwiliad i'r nifer o dai amlfeddiannaeth yn yr ardal (gan gynnwys ceisiadau cynllunio sydd wedi eu caniatáu yn ddiweddar), canfuwyd nad oes caniatâd cynllunio ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth yn yr ardal benodol yma, a bod 4 allan o 22 eiddo gerllaw gyda thrwydded tŷ amlfeddiannaeth gan Adran Tai'r Cyngor (nodir nad yw hynny yn golygu fod y 4 eiddo yma angen caniatâd cynllunio ar gyfer defnydd fel tŷ amlfeddiannaeth gan fod y rheoliadau yn wahanol ar gyfer trwyddedau).

5.5 Ystyrir felly na fuasai'r datblygiad yma yn creu gorddarpariaeth o'r math hwn o lety mewn stryd neu ardal benodol, ac fell na fydd unrhyw effaith gronnus fyddai'n debygol o gael effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol y stryd

neu ardal yn yr achos yma, Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi CH14 uchod.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Mae polisi B23 o'r CDU yn ymwneud â gwarchod mwynderau'r ardal ac unrhyw breswylwyr cyfagos.

5.7 Mae'r eiddo wedi ei leoli o fewn ardal Stryd Fawr Bangor ar ochr ffordd sy'n eithaf prysur, er bod yr ardal yn breswyl yn bennaf. Ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o effeithio ar breifatrwydd rhesymol unrhyw eiddo sydd gerllaw, gan nad yw'r bwriad yn cynnig unrhyw newidiadau allanol. Ni ystyrir fod y defnydd yn golygu gorddatblygiad o'r safle, er bod y bwriad yn cynnwys defnyddio 2 ystafell ar y llawr gwaelod ar gyfer ystafelloedd gwely. Nid yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw estyniadau pellach, ac felly ystyrir na fuasai defnydd bwriadedig o'r eiddo yn or-ddatblygiad o'i gymharu â photensial ei ddefnydd fel tŷ preswyl 4 llofft neu fwy.

5.8 Mae potensial y byddai'r 6 unigolyn a fuasai'n byw yn yr eiddo yn berchen ar gerbyd yr un ond gan mai bwriad yr ymgeisydd yn i letya'r eiddo i fyfyrwyr, ystyrir fod hyn yn annhebygol. Mae'r eiddo wedi ei leoli o fewn ardal sy'n hwylus ar gyfer cerdded i'r Stryd Fawr ac i adeiladau'r Brifysgol ac mae safle bws wedi ei leoli bron iawn o'i flaen. Mae'r cwrtil presennol yn cynnig parcio ar gyfer 3 cerbyd, ac mae parcio ar y stryd ar gael yn yr ardal yma yn ogystal. Ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o ychwanegu ar draffig na'r sŵn sy'n gysylltiedig â thraffig mewn modd sy'n achosi niwed arwyddocaol i amwynderau lleol. Ni ystyrir fod cynllun y safle yn cynyddu cyfleoedd i unigolion ymddwyn yn anghymdeithasol nac effeithio awyrgylch yr ardal a'u hyder i gerdded, beicio a chwarae yn yr ardal. Mae'r safle yn cynnig mynediad ar gyfer pob ystod o unigolyn.

5.9 Nodir nad oes cyfleuster storio biniau wedi ei nodi ar y cynlluniau bwriadedig, ac ystyrir ei fod yn rhesymol i allu sicrhau fod trefniant boddhaol yn ei le ar gyfer delio gyda sbwriel ar y safle, ac felly ystyrir y byddai gosod amod cynllunio i sicrhau hyn i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhesymol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion polisi B23 uchod.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Mae polisi CH33 o'r CDU yn ymwneud â sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd. Mae safle'r bwriad wedi ei leoli o fewn dinas Bangor ac mae'n hygyrch o ran pellter i ganol y ddinas, y Brifysgol, cysylltiadau teithiol (safle bysiau a gorsaf drên) ac mae rhwydwaith ffyrdd digonol a llecynnau parcio ar y safle ac ar y stryd. Mae'r eiddo wedi ei ddefnyddio fel ty preswyl 4 llofft yn y gorffennol, ac ystyrir na fydd y newid defnydd i letya myfyrwyr yn debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd, nac unrhyw gynnydd sylweddol o gerbydau. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH33.

5.11 Mae polisi CH36 o'r CDU yn ymwneud â chyfleusterau parcio ceir preifat. Mae darpariaeth barcio ar gyfer 3 cerbyd yn sgil y bwriad yma ac mae'r ddarpariaeth yma yn bodoli'n barod. Mae parcio yn bodoli ar y stryd o flaen yr eiddo hefyd. Ystyrir felly fod y ddarpariaeth parcio yn ddigonol ar gyfer y bwriad, a bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH36.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol a nodir uchod ac nad oes unrhyw ystyriaeth cynllunio berthnasol yn datgan fel arall. Nid yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos, ac nid yw ychwaith yn debygol o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. 5 mlynedd,
1. Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd,
2. Cytuno trefniant storio biniau cyn i'r defnydd gychwyn.

2

Rhif y Cais / Application Number : C14/0319/11/LL

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

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

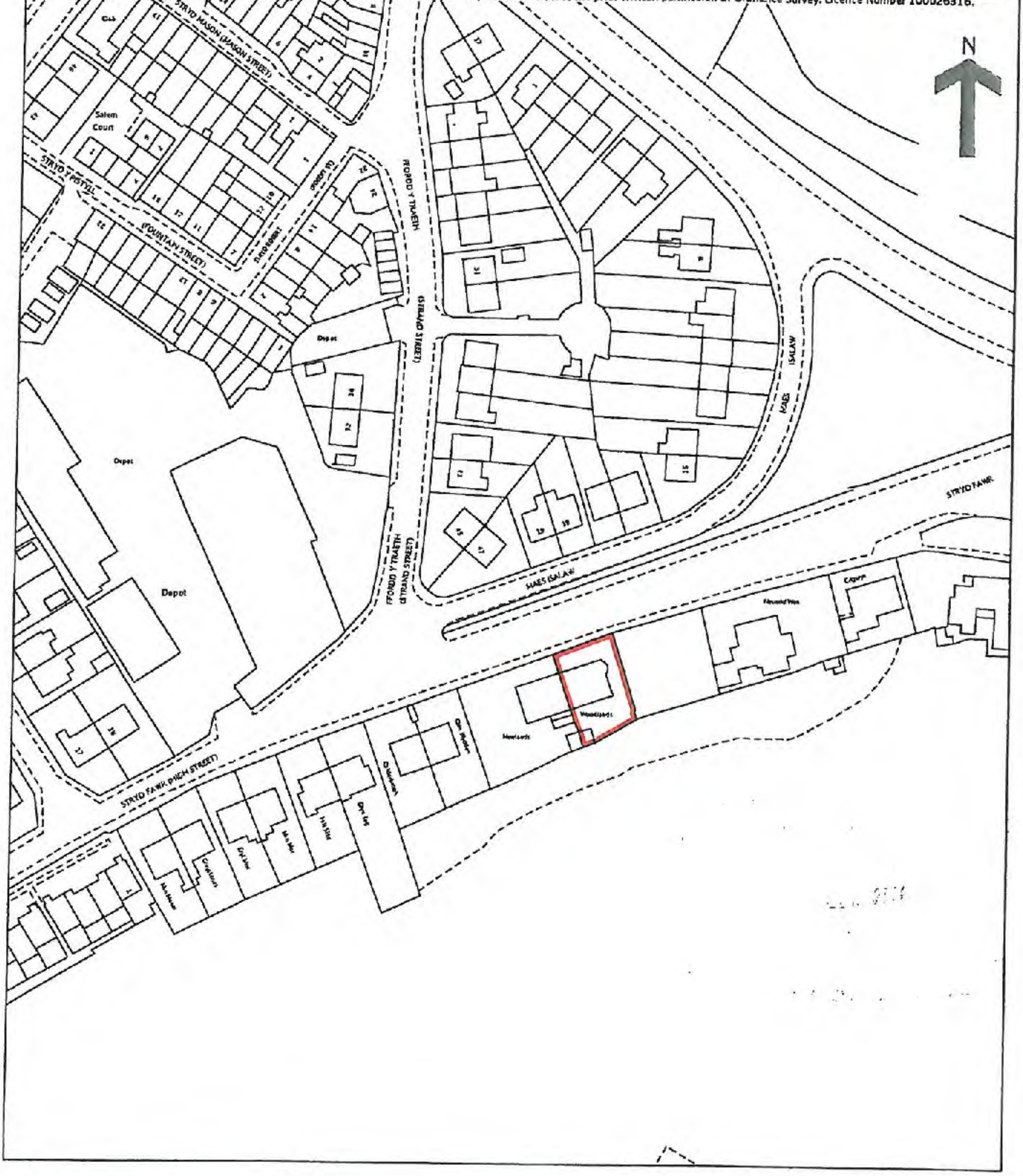
This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387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

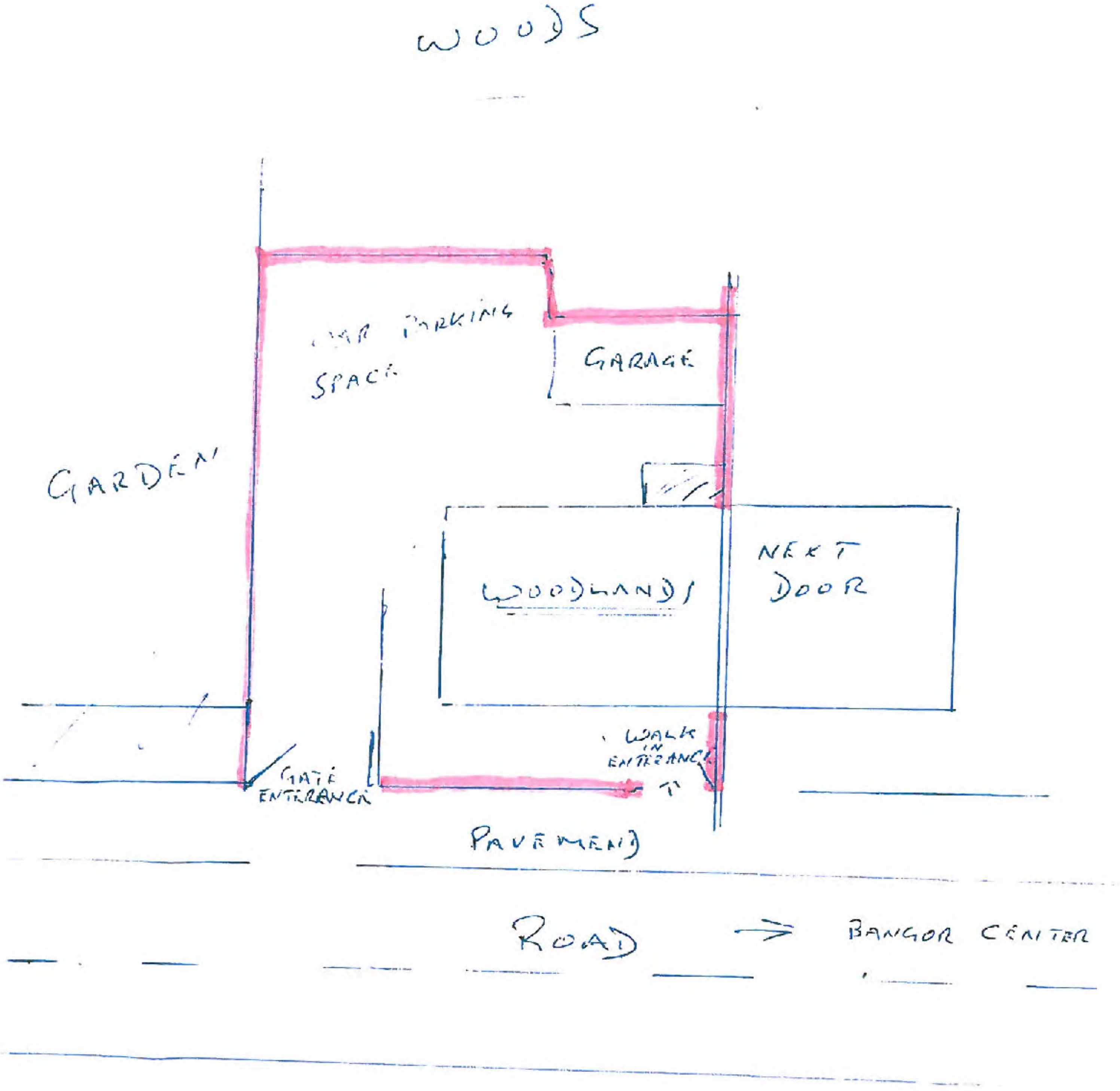
2

Land Registry
Official copy of title plan

Title number **CYM428781**
Ordnance Survey map reference **SH5872NE**
Scale **1:1250**
Administrative area **Gwynedd**

©Crown Copyright. Produced by Land Registry. Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior written permission of Ordnance Survey. Licence Number 100026316.

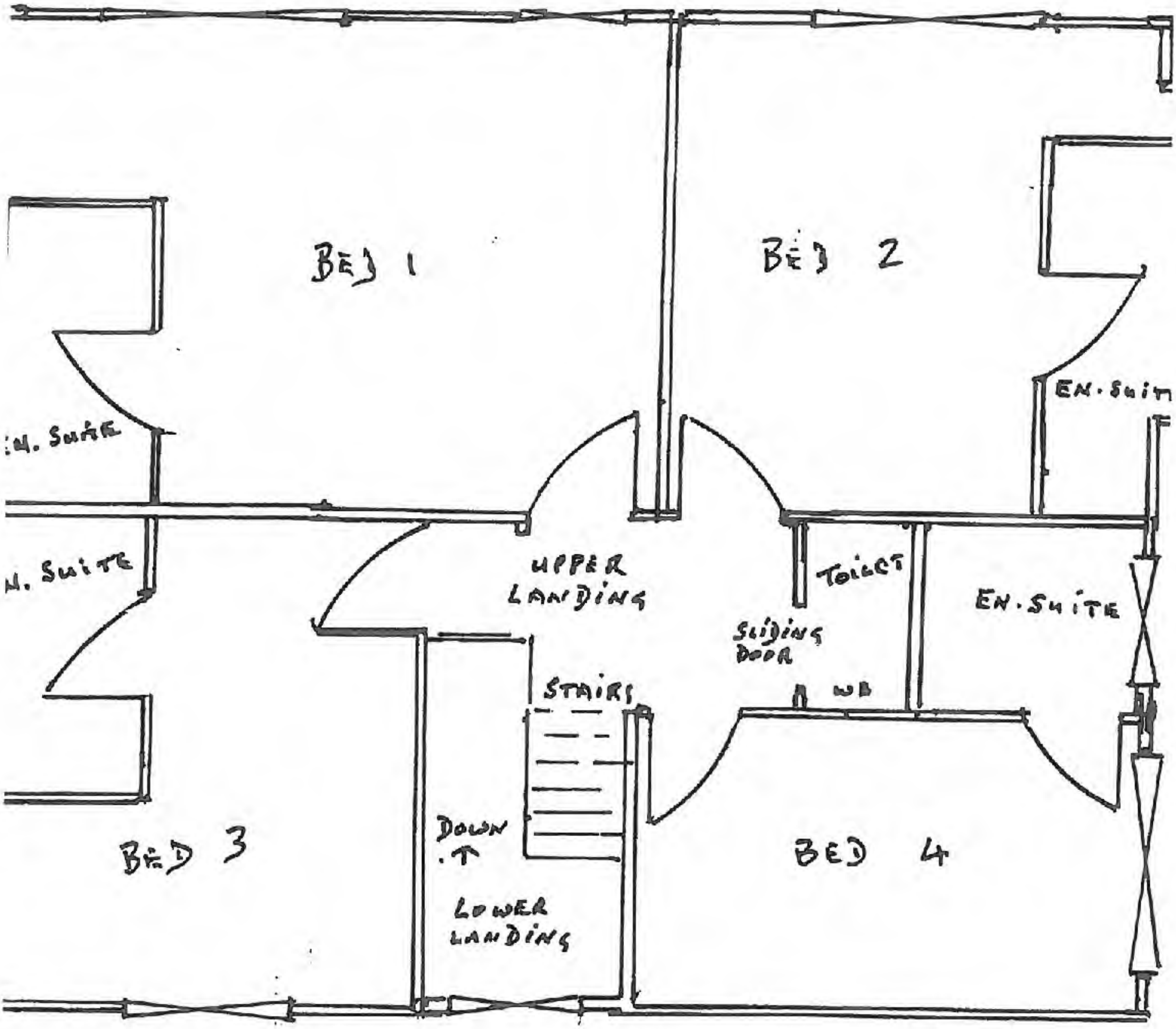



WOODS
PARKING
SPACE
GARAGE
GARDEN
WOODLANDS
NEXT DOOR
WALK IN ENTRANCE
GATE ENTRANCE
PAVEMENT
ROAD
BANGOR CENTER

22 FEB 201…

FRONT SCALE 1:50

1ST FLOOR



15 MAI 2014

WOODLANDS
HIGH STREET
PENLON
BANGOR
LL57 1YS

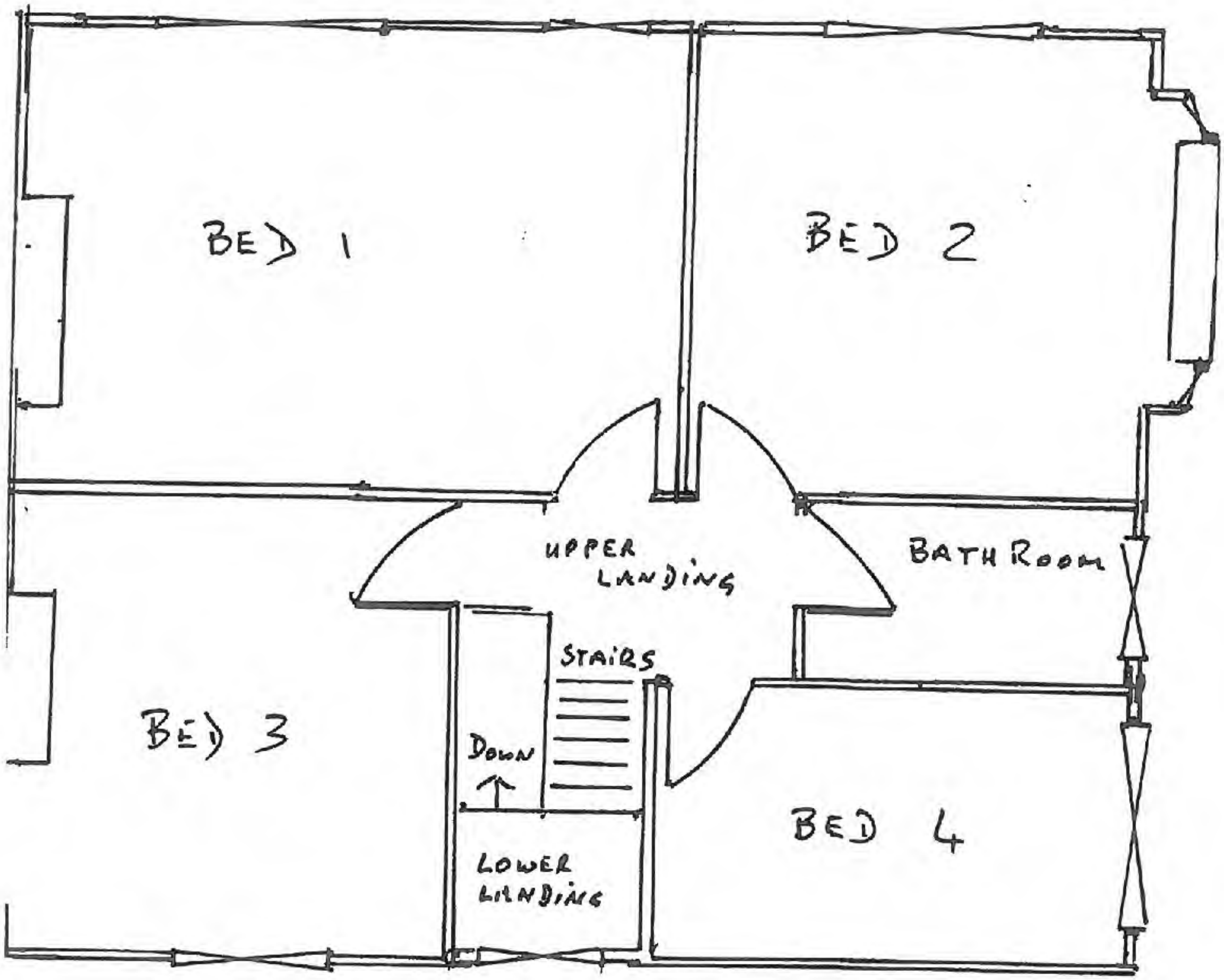
APPLICATION No. C14/0319/1

PROPOSED 1ST FLOOR PLAN:

(2)

FRONT SCALE 1.50

1ST FLOOR



REAR

WOODLANDS
HIGH STREET
BANGOR
LL57 1YS

1 5 MAI 2014

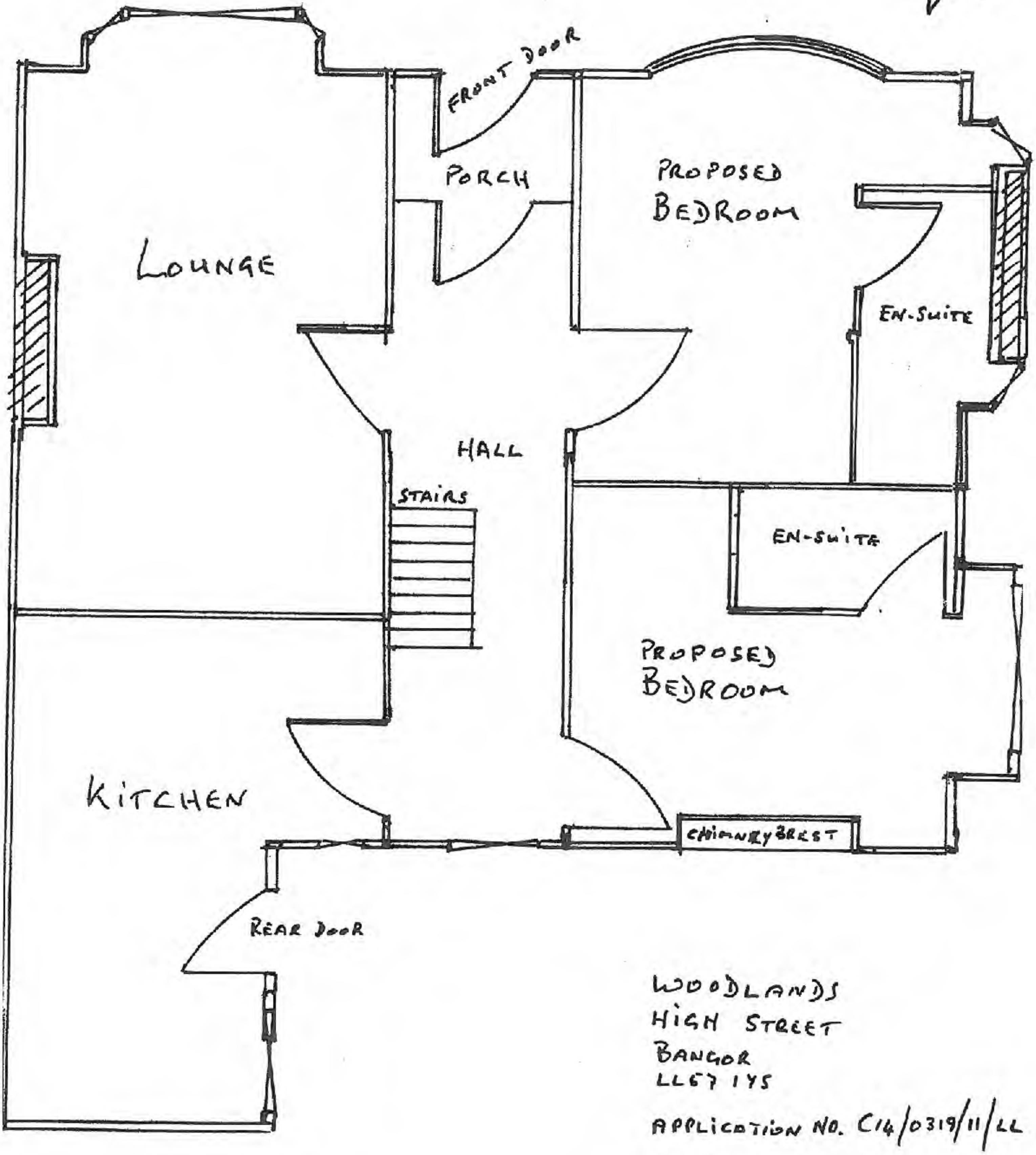
APPLICATION NO.
C14/0319/11/LL

EXISTING FLOOR PLAN
SCALE 1.50

2

FRONT SCALE 1:50

GROUND FLOOR.



REAR.

WOODLANDS
HIGH STREET
BANGOR
LL57 1YS

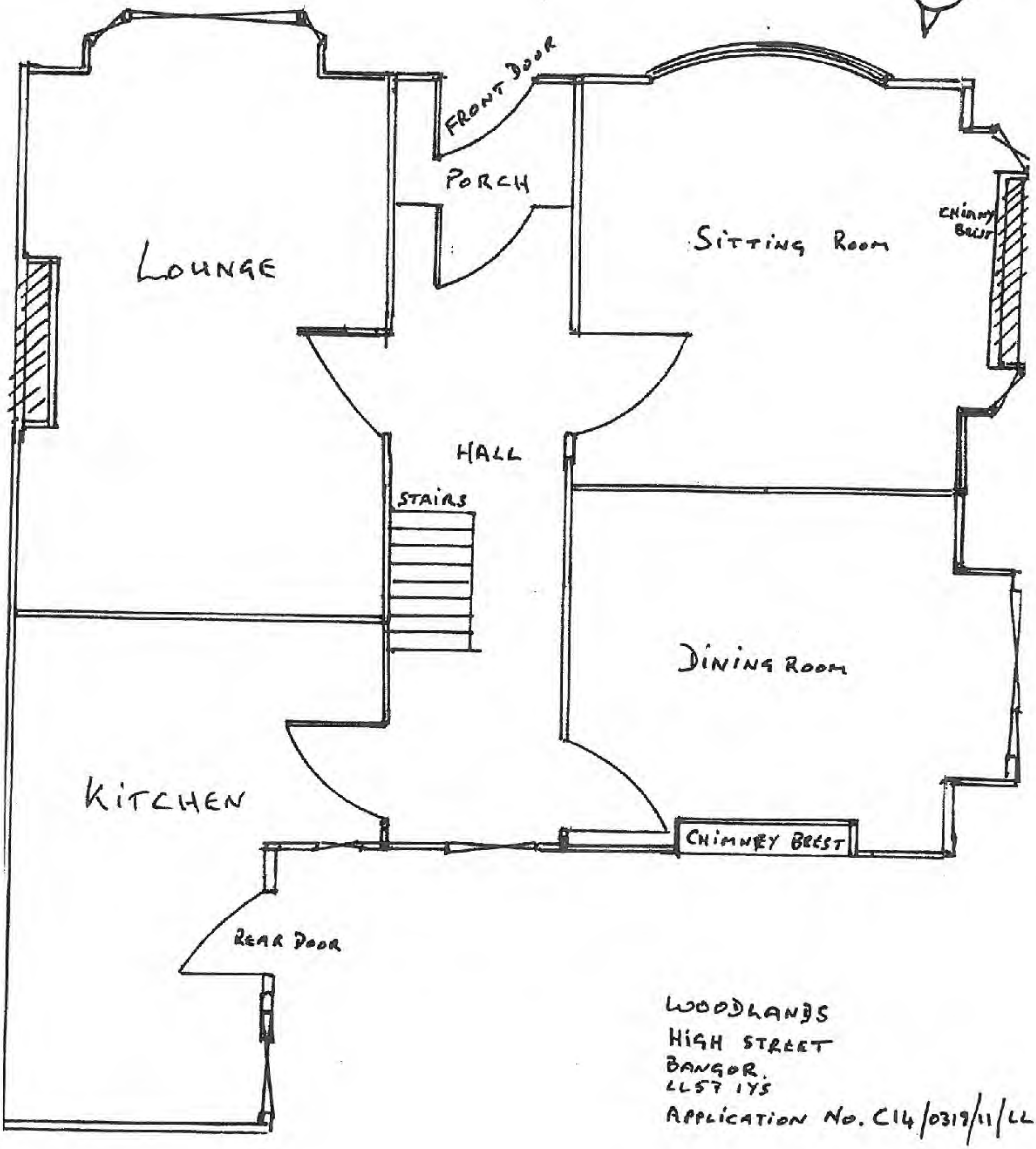
APPLICATION NO. C14/0319/11/LL

PROPOSED FLOOR PLAN

SCALE 1:50

FRONT SCALE 1:50

GROUNT FLOOR



WOODLANDS
HIGH STREET
BANGOR.
LL57 1YS
APPLICATION No. C14/0319/11/LL

EXISTING FLOOR PLAN

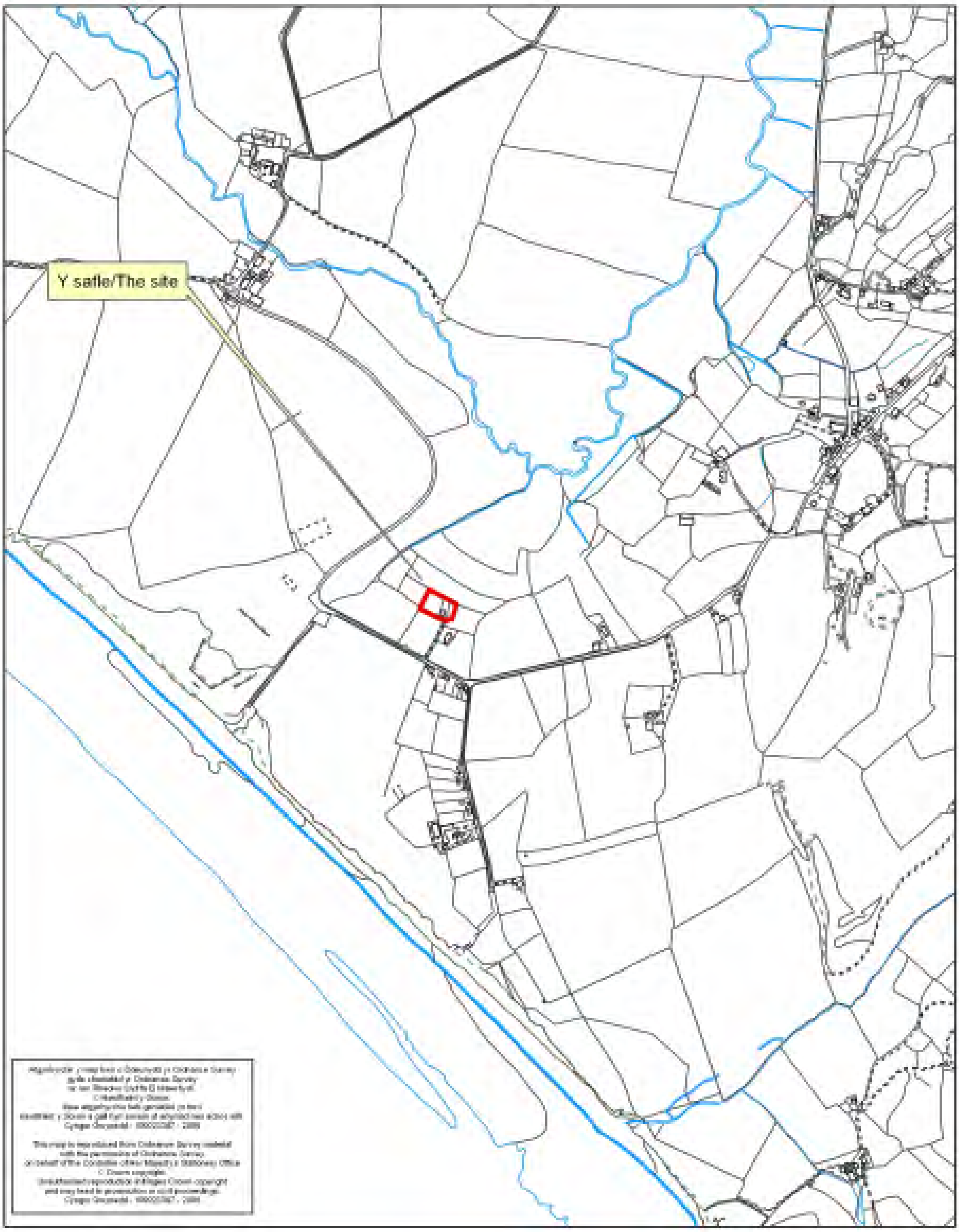
REAR.

SCALE 1:50

Rhif: **3**

Rhif y Cais / Application Number : C14/0357/39/LL

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



Cais Rhif: C14/0357/39/LL
Dyddiad Cofrestru: 13-Mai-2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanengan
Ward: Llanengan

Bwriad: ADDASIADAU AC ESTYNIADAU I'R TY AC ADEILADU ADEILAD AR WAHAN I GYNNWYS MODURDY A STIWDIO GWAITH
Lleoliad: TYN MORFA, LLANENGAN, PWLLHELI, LL53 7LG

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn un ar gyfer gwneud estyniadau ac addasiadau i'r eiddo presennol, adeiladu adeilad arwahan a fyddai'n cynnwys modurdy a stiwdio gwaith ar gyfer ffotograffydd ynghyd ag ymestyn cwrtil yr eiddo er ehangu'r ardd. Fel rhan o'r bwriad bwriedir hefyd osod tanc trin carthion newydd.

1.2 Mae'r annedd presennol yn fwthyn deulawr eithaf traddodiadol sydd wedi ei ymestyn yn barod gydag estyniad deulawr i'r talcen deheuol ac estyniad unllawr ar ffurf to unochrog (lean to) tua'r cefn. Mae'r eiddo yn bresennol (yn cynnwys yr estyniad deheuol) yn mesur rhwng 12.1 - 12.5 medr o hyd a rhwng 5 a 5.7 medr o led. Yn ychwanegol mae'r estyniad cefn yn mesur oddeutu 5.6 medr wth 3.3 medr. Bwriedir dymchwel yr estyniad yma fel rhan o'r cais. Mae prif ran yr eiddo presennol yn mesur oddeutu 6.7 medr i'r brig. Mae'r eiddo gyda waliau wedi eu chwipio a tho llechi. Mae'r eiddo yn cynnwys ystafell fyw, ystafell eistedd, cegin a chawod ar y llawr daear a 4 ystafell wely ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf.

1.3 Mae yna dair rhan i'r estyniadau bwriadedig fel a ganlyn:-

- Estyniad unllawr i'r talcen gogleddol gyda rhan o'r estyniad yn clymu o amgylch cefn yr eiddo. Byddai'r estyniad yma yn mesur oddeutu 6.2 medr wrth 6 medr a gyda'r uchder i'r brig yn 4.8 medr.
- Estyniad cefn unllawr wedi ei leoli tua chefn yr estyniad ochr deheuol presennol. Byddai'r estyniad yma yn mesur 2.7 medr wrth 4.0 medr. Bwriedir parhau rhediad to'r estyniad presennol gerllaw er mwyn ymgorffori'r estyniad yma o dan yr un to.
- Estyniad cefn croes deulawr. Byddai hwn yn mynd allan 7.5 medr i 7.0 medr o gefn yr eiddo presennol a byddai oddeutu 5.3 medr o led. Byddai'r estyniad yma yn oddeutu 6.4 medr o uchel i'r brig. Mae'r estyniad yma hefyd yn cynnwys balconi ar ffurf grom ac os cynhwysir y balconi byddai'r estyniad yma yn dod allan rhyw 8.8 medr o gefn yr eiddo presennol.

Bwriedir gorffen waliau allanol yr eiddo mewn cyfuniad o ddau fath o rendr a hefyd rhannau gyda byrddau pren llarwydden (larch). Byddai'r eiddo gyda'r estyniadau arfaethedig yn cynnwys ar y llawr daear ystafell fyw, ystafell derbynfa (reception room), ystafell eistedd, cegin / ystafell fwyta, ystafell aml bwrpas ac ystafell gawod ac yna ar y llawr cyntaf byddai ystafell ymolchi a 4 ystafell wely gydag un o'r ystafelloedd gwely yn cynnwys cyfleusterau 'en-suite' ac ystafell cwpwrdd dillad.

1.4 Hefyd yn rhan o'r cais mae bwriad i adeiladu adeilad ar wahân a fyddai'n gweithredu fel modurdy domestig a stiwdio ffotograffydd. Byddai'r adeilad yma yn mesur oddeutu 7.7 medr wrth 10.5 medr a gydag uchder i'r brig o oddeutu 5.2 medr. Byddai mwyafrif yr adeilad yma yn cael ei ddefnyddio i bwrpas y stiwdio

ffotograffydd. Bwriedir gorffen y waliau allanol gyda rendr a byddai to llechi i'r adeilad.

1.5 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd llythyr o gyfiawnhad am y bwriad. Mae hi a'i phartner yn bresennol yn byw yng Nghaernarfon ac yn sgil y cynnig swydd eisiau byw yn agosach i'r man gwaith. Mae ei phartner yn ffotograffydd proffesiynol sydd yn bresennol yn defnyddio ystafell sbâr yn eu cartref. Byddai cael adeiladu stiwdio bwrpasol yn caniatáu iddo ehangu'r busnes i dynnu lluniau cynnyrch a phortreadau. Mae ef hefyd yn aelod o'r tîm bad achub a byddai caniatáu adeiladu stiwdio yn lleol yn sicrhau ei fod yn gallu parhau i fod yn wirfoddolwr gyda'r tîm bad achub.

1.6 Lleolir yr eiddo yng nghefn gwlad agored ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Gwasanaethir yr eiddo oddi ar drac sydd â mynediad i'r ffordd ddosbarth 3 tua'r de. Defnyddir y trac mynediad gan un eiddo arall. Mae maes parcio Porth Neigwl wedi ei leoli rhyw 230 medr tua'r gorllewin. Mae'r safle yn un agored sydd heb fawr ddim tyfiant o'i amgylch.

1.7 Cyflwynir y cais i Bwyllgor yn sgil derbyn 3 gohebiaeth o gefnogaeth i'r bwriad.

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:

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.

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

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

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.

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.

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

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.

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

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

D7 - GWEITHDAI GWLEDIG NEU UNEDAU DIWYDIANNOL/BUSNES GRADDFA FACH Y TU ALLAN I FFINIAU DATBLYGU - Caniatáu cynigion os gellir dangos mai safle'r datblygiad yw'r lleoliad mwyaf addas i gyflawni'r angen a chydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda defnyddio adeiladau presennol neu mewn eithriadau defnyddio safle syn ffisegol gysylltiedig â ffin datblygu neu yn agos at grŵp o adeiladau presennol neu safle a ddefnyddiwyd o'r blaen, graddfa, math a dyluniad y datblygiad, lleihau effaith weledol y datblygiad, a dim angen am annedd newydd i wasanaethu'r datblygiad.

D11 - BUSNES A LEOLIR YN Y CARTREF - Caniatáu cynigion i ddefnyddio rhan o annedd neu gwrtil, neu adeilad atodol iddo, at ddibenion busnes ar raddfa fach yn y cartref os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda chymeriad preswyl a gwedd yr adeilad ai'i gwrtil, ac effaith ar gymeriad yr ardal neu fwynderau preswyl.

Canllawiau Dylunio Gwynedd Pennod 12: Addasiadau ac estyniadau

2.3 Polisïau Cenedlaethol:
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)
NCT 12 : Dyluniad

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 2/19/455 – Gwelliannau i annedd presennol – Caniatau 3 Rhagfyr 1981.

3.2 2/19/455A - Estyniad i dŷ - Caniatáu 2 Hydref 1990.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi.

Uned Drafnidiaeth: Dim argymhelliad gan na thybir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cynnig. Mae'r bwriad o fewn 150 medr i'r safleoedd canlynol:-

- Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Porth Ceiriad.
- Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Clogwyni Penllyn.
- Ardal Gwarchodaeth Arbennig (AGA) Mynydd Cilan.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn fod y bwriad yn annhebyg o gael effaith andwyol ar y safleoedd uchod. Awgrymu cysylltu gydag ecolegydd mewnol o ran yr angen am arolwg ystlumod.

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn.

Uned AHNE: Lleolir Ty'n Morfa yn ardal Llanengan a ddim yn bell o Borth Neigwl. Mae'n ardal o gefn gwlad agored hefo tai a ffermydd yma ac acw. Mae'r tŷ a'r safle o amgylch oddi mewn yr AHNE sydd yn ddynodiad cenedlaethol o ran cadwraeth y tirlun a'r arfordir. Tŷ deulawr traddodiadol ydyw hefo to llechi ac estyniad deulawr ar un ochr. Oherwydd y lleoliad agored mae'r tŷ yn weladwy o sawl cyfeiriad. Mewn tirlun gwarchodedig fel yr AHNE mae angen anelu i sicrhau fod addasiadau yn gweddu i'r adeilad gwreiddiol ac i'r amgylchedd o amgylch. Mae'r newidiadau i flaen yr eiddo yn cynnal cymeriad yr adeilad gwreiddiol ac ar raddfa addas. Fodd bynnag mae pryder am yr addasiadau i gefn yr eiddo sydd yn weladwy o'r gorllewin. Mae'r to yn llydan ac yn ymestyn yn isel, mae defnydd helaeth o wydr ac mae'r estyniad croes yn sylweddol gan ddominyddu'r adeilad gwreiddiol. Nid oes gwrthwynebiad i'r egwyddor o godi modurdy a stiwdio a chefnogir y dewis o ddeunyddiau. Credir er hynny y byddai'r adeilad yn gweddu yn well i'r amgylchedd pe byddai yn adeilad unllawr o faint llai.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 3 Mehefin 2014 a derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi ar sail:

- Ymateb i lawer o rwystrau'r Cyngor ac yn ateb gofynion a'r angen yn y Cynllun Strategol a Chorfforaethol e.e. swyddi ar gyfer pobl Gwynedd yn cael eu gwarchod a'u creu, Iechyd a Gofal Pobl Gwynedd yn yr iaith o'i dewis, hyrwyddo'r iaith Gymraeg yn ein cymunedau, llwyddo'n lleol a chadw'r budd yn lleol a denu pobl ifanc yn ôl i Wynedd.
- Argyfwng ym Mhen Llyn o ran cael meddygon sydd â chymhwyster o'r iaith Gymraeg.
- Ceginau heddiw yn fwy ac yn lle mae teuluoedd yn dod at ei gilydd i gyd fwyta a chymdeithasu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Yn gyffredinol, mae polisïau B22 a B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn caniatáu cynigion ar gyfer ymestyn tai presennol, cyn belled eu bod yn cydymffurfio a meini prawf cysylltiol o'r polisïau uchod sy'n cynnwys:

- Bod y cynnig yn parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei raddfa, maint, ffurf, dwysedd, lleoliad, cynllun, cymesuredd, ansawdd ac addasrwydd deunyddiau, agwedd, microhinsawdd a dwysedd defnydd tir/adeiladau a'r gwagleoedd o gwmpas a rhwng adeiladau.
- Nad yw'r cynnig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y dirwedd neu'r drefwedd o'i gwmpas, na'r amgylchedd naturiol neu hanesyddol lleol
- Nad yw'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar olygfeydd amlwg sydd gan y cyhoedd i mewn i, allan o, neu ar draws canolfan, pentref, pentref gwledig neu gefn gwlad agored.
- Fod y dyluniad a'i raddfa'n gweddu i'r prif adeilad a'r ardal leol o gwmpas y datblygiad.
- Na fydd unrhyw estyniad yn arwain at leihad annerbyniol mewn lle gwag amwynderol o fewn cwrtil tŷ

5.2 Yn yr achos yma, mae'r bwriad ar gyfer codi nifer o estyniadau, yn unllawr a deulawr, i'r eiddo ynghyd ag adeiladu adeilad arwahan. Byddai'r estyniadau bwriadedig fwy na heb yn dyblu maint y tŷ presennol, ac mae'r estyniad deulawr cefn croes yn dod allan yn sylweddol o gefn yr eiddo. Ystyrir fod yr estyniad unllawr i'r talcen gogleddol ynghyd â'r estyniad unllawr i'r cefn yn dderbyniol. Byddai'r estyniad i'r talcen gogleddol hefyd yn ffurfio rhan o flaen yr eiddo ac ystyrir fod yr estyniad yma o ran ei ddyluniad yn cadw edrychiad traddodiadol yr eiddo o'r blaen. Er bod yr estyniad talcen yma a'r estyniad cefn unllawr yn dderbyniol mae pryder yn bodoli am yr estyniad croes deulawr i'r cefn. Mae'r estyniad yma yn gymharol fodern o ran ei ddyluniad gyda llawer o wydr ar ei dalcen ynghyd a balconi ar ffurf grom, ac er nad oes gwrthwynebiad uniongyrchol i ddyluniad modern ar gyfer estyniad, mae ei faint, yn arbennig felly ei hyd, yn ddominyddol ac yn anghydnaws gyda'r eiddo presennol gan amlygu'r gwahaniaethau rhwng y bwthyn traddodiadol a'i estyniad. Ers cofrestru'r cais cysylltwyd gyda'r ymgeisydd yn amlygu'r pryderon yma ac yn eu hargymell i leihau hyd yr estyniad cefn croes yma o leiaf o ryw 2 fedr fel y byddai yn llai dominyddol ar yr eiddo presennol. Derbyniwyd ymateb a chafwyd cadarnhad nad yw'r ymgeisydd yn dymuno newid yr estyniad ac mai fel y cyflwynwyd y mae yn ateb eu gofynion.

5.3 Mae Canllaw Dylunio Gwynedd yn nodi na ddylai estyniadau ddominyddu'r adeilad gwreiddiol, ac yn gyffredinol dylai estyniadau fod yn llai o faint gyda llinell crib is ac wedi ei osod fymryn yn ôl. Hefyd, mae'r Canllaw yn datgan y dylai ffurf estyniad gydweddu â'r adeilad gwreiddiol ac yn gyffredinol dylai fod yn debyg o ran cyfrannedd, goleddf y to ac uchder y bondo. Nodir hefyd y dylid gweithio gyda chymeriad yr adeilad gwreiddiol ac nid yn ei erbyn ac efallai y bydd rhaid derbyn fod rhai addasiadau a fyddai'n niweidiol i'r eiddo ac y gall addasiadau digydymdeimlad, manylwaith ffwdanllyd a moderneiddio drwy dynnu cymeriad neu nodweddion i gyd ostwng gwerth eiddo. Yn yr achos yma ystyrir fod maint yr estyniad croes cefn o'i gymharu â'r tyddyn gwreiddiol yn ei ddominyddu ac felly ystyrir nad yw'r estyniad o ran ei ddyluniad na graddfa yn gweddu i'r prif adeilad na'r ardal leol o gwmpas. Ystyrir felly fod yr estyniad croes cefn yn groes i ofynion polisïau B22 a B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Chanllaw Dylunio Gwynedd.

5.4 Rhaid hefyd yw ystyried yr adeilad modurdy / stiwdio o dan Bolisïau B22 a B24 hefyd. Mae hwn yn adeilad sylweddol ei faint ac mae ei ddyluniad ar ffurf ddomestig yr olwg gan ymdebygu i edrychiad byngalo. Ystyrir fod graddfa a maint yr adeilad yma yn ormodol. Argymhellwyd i'r ymgeisydd leihau maint yr adeilad yma i fod dim mwy o faint na modurdy dwbl ac i ystyried diwygio edrychiad yr adeilad fel y byddai ar ffurf symlach gan adlewyrchu arddull adeilad y byddai disgwyl ei weld mewn ardal wledig. Yn dilyn cysylltu gyda'r ymgeisydd ynglŷn â hyn derbyniwyd cynllun diwygiedig oedd yn lleihau uchder i frig y to o ryw 22.5cm fel ei fod yn 5.2 medr i'r brig. Hefyd, fe dynnwyd galeri ffotograffau o'r gwagle to. Ni newidiwyd dim o ran dyluniad yr adeilad ac er i'r uchder gael ei ostwng fymryn ystyrir fod yna ddal gwagle defnyddiol yn nho'r adeilad. Ystyrir felly fod yr adeilad yma o ran ei raddfa, maint a ffurf yn groes i ofynion Polisïau B22 a B24 GDUG.

5.5 Rhaid hefyd yw ystyried egwyddor yr adeilad modurdy / stiwdio yma o ran Polisi D11 sy'n ymwneud â busnesau a leolir yn y cartref. Mae'r polisi yn datgan y caniateir cynigion i ddefnyddio rhan o annedd neu ei gwrtil, neu adeilad atodol iddo, at ddibenion busnes ar raddfa fach yn y cartref os gellir cydymffurfio gyda nifer o feini prawf sef :-

- Na fydd y datblygiad arfaethedig yn peri newid sylweddol i gymeriad preswyl a gwedd yr adeilad a'i gwrtil.
- Na fyddai effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal neu fwynderau preswyl o ganlyniad i raddfa, natur, gweithrediad, sŵn neu draffig.

Gwelir fod y polisi yma felly yn gefnogol i ddefnyddio rhan o dŷ presennol, neu ran o'i gwrtil neu adeilad presennol i ddibenion busnesau bychain. Mae'r bwriad dan sylw yn golygu adeiladu adeilad o'r newydd er cynnwys y busnes ffotograffiaeth oddi mewn iddo. Er y gellir derbyn y byddai'r busnes ffotograffiaeth sydd dan sylw yn dderbyniol i'w redeg o'r eiddo o ran yr ail faen prawf ni ystyrir yn unol â chynnwys y paragraff uchod fod yr adeilad sy'n destun y cais presennol yn gweddu i'r eiddo presennol a'r amgylchedd oddi amgylch o ran ei raddfa, maint a ffurf. Ystyrir felly o ran egwyddor nad yw'r elfen busnes yn cydymffurfio gyda Pholisi D11.

Mwynderau gweledol

5.6 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad agored ac o fewn AHNE Llyn. Mae'r safle yn un agored iawn gyda chaeau o'i amgylch a lle nad oes fawr ddim tyfiant o ran coed a gwrychoedd. Mae ffordd ddosbarth 3 yn rhedeg tua'r de o'r safle ac mae'r eiddo yn weladwy iawn o'r ffordd honno. Gellir gweld yr eiddo o'r ffordd wrth deithio tua'r dwyrain a'r gorllewin. Mae hefyd maes parcio cyhoeddus Porth Neigwl wedi ei leoli oddeutu 230 medr i ffwrdd tua'r gorllewin.

5.7 Derbyniwyd sylwadau'r Uned AHNE ar y cais. Mae'r sylwadau yma yn datgan fod yr eiddo yn weladwy o sawl cyfeiriad ac yn sgil ei leoliad agored mewn tirlun gwarchodedig fel yr AHNE fod angen anelu i sicrhau fod addasiadau yn gweddu i'r adeilad gwreiddiol ac i'r amgylchedd o amgylch. Tra'n cydnabod fod elfennau o'r bwriad yn dderbyniol mae sylwadau'r Uned AHNE hefyd yn codi pryderon am yr addasiadau i gefn yr eiddo sydd yn weladwy o'r gorllewin ac yn nodi fod y to yn llydan ac yn ymestyn yn isel, fod defnydd helaeth o wydr a bod yr estyniad croes yn sylweddol ac yn dominyddu'r adeilad gwreiddiol. Datgenir hefyd y byddai'r adeilad modurdy / stiwdio yn gweddu yn well i'r amgylchedd pe byddai yn adeilad unllawr o faint llai.

5.8 Byddai'r bwriad wedi ei leoli ar dir agored o fewn yr AHNE ac sydd yn weladwy o fannau cyhoeddus. Ystyrir nad yw'r cynnig yn parchu'r safle na'i gyffiniau o

gwmpas o ran ei raddfa, maint na ffurf. Ystyrir fod y cynnig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y tirlun o'i gwmpas, yn enwedig o ystyried ei fod yn ardal wledig agored o fewn yr AHNE. Byddai hefyd yn effeithio ar y golygfeydd a geir o'r AHNE ar draws cefn gwlad agored. Ystyrir felly y byddai'n cael effaith annerbyniol ar gymeriad yr AHNE ac yn groes i Bolisi B8 CDUG.

5.9 Mae polisi B22 hefyd yn cyfeirio at asesu effaith datblygiadau ar olygfeydd gan y cyhoedd. Fel yr eglurwyd yn yr achos yma mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal wledig agored ei naws sydd yn weladwy o'r ffordd gyhoeddus tua'r de o'r safle. Byddai lleoliad yr estyniad deulawr croes cefn ynghyd a'r adeilad modurdy / stiwdio i'w weld yn glir o'r ffordd yma. Mae lleoliad, graddfa, maint a ffurf y bwriad yn debygol o achosi effaith weledol sydd allan o gymeriad yn yr ardal yma. Ystyrir fod y bwriad felly yn annerbyniol oherwydd ei effaith andwyol ar olygfa o'r eiddo o'r ffordd gyhoeddus. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i ofynion polisi B22 CDUG.

5.10 Mae polisi B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a deunyddiau gorffenedig y bwriad. Mae bwriad gorffen yr estyniad gyda chymysgedd o ddau fath o rendr a phren. Er yr ystyrir fod y deunyddiau yma ar eu pen eu hunain yn addas ystyrir nad yw'r cyfuniad o gael dau fath o rendr a'r pren yn addas. Fodd bynnag byddai'n bosibl amodi'r gorffeniad allanol fel y byddai'n rhaid cytuno ar y gorffeniadau yma cyn cychwyn y datblygiad er mwyn sicrhau eu bod yn addas i'r safle ac i'r cyffiniau. Mae'r defnydd o lechi ar y to yn dderbyniol. Ystyrir fod y deunyddiau, pan yn eu hasesu ar eu pen eu hunain, yn addas. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a'r polisi yma yn nhermau deunyddiau yn unig ond byddai angen amod i gytuno'r union orffeniad i'r waliau allanol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Mae polisi B23 yn ceisio diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol. Mae'r cwrtil presennol, yn arbennig tua chefn yr eiddo, yn eithaf cyfyngedig ond ceir mwy o gwrtil tuag ochr a blaen yr eiddo. Fel rhan o'r cais bwriedir ymestyn cwrtil / gardd yr eiddo er mwyn cynnwys rhan o'r cae cyfagos tua'r cefn. Yn wreiddiol roedd bwriad hefyd i ymestyn y cwrtil / gardd i'r blaen o'r eiddo ond mae'r rhan yma wedi ei ddileu bellach o'r cynllun. Lleihawyd hefyd ar faint o'r cae tua'r cefn oedd i'w gynnwys fel rhan o'r cwrtil / gardd. Ystyrir fod yr ymestyniad cwrtil / gardd sydd bellach yn destun y cais yn rhesymol. Oherwydd yr ymestyniad yma i'r cwrtil / gardd ni ystyrir y byddai'r estyniadau yn or-ddatblygiad o'r safle.

5.12 Ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o achosi unrhyw effaith gor-edrych anaddas gan fod y tai yn y cyffiniau yn ddigon pell i ffwrdd. Ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o gynyddu traffig na chynnig cyfleoedd ychwanegol i unigolion ymddwyn yn anghymdeithasol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol felly o agwedd Polisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Ceir mynediad i'r safle drwy drac oddi ar ffordd ddosbarth 3 tua'r de. Mae'r trac yma hefyd yn gwasanaethu un eiddo arall. O'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais datgenir mai prif ddefnydd y stiwdio ffotograffiaeth fyddai fel swyddfa a byddai tynnu lluniau ar y safle yn ddefnydd eilaidd. Byddai aelodau o'r cyhoedd yn mynychu o bryd i'w gilydd ond deallir y byddai hyn drwy apwyntiad yn unig ac na ddisgwylir mwy na 2 gerbyd ar y tro. Byddai digon o lefydd parcio i'w cael o fewn y safle i hyn. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon am y bwriad. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd a gofynion Polisïau CH33 a CH36.

Materion bioamrywiaeth

5.14 Mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Porth Ceiriad, Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Clogwyni Penllyn ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig (AGA) Mynydd Cilan wedi eu lleoli oddeutu 150 medr i ffwrdd o'r safle. Nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru wrthwynebiad i'r bwriad ac ystyrir y byddai'r bwriad yn annhebyg o gael effaith andwyol ar y safleoedd uchod. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol felly yn nhermau Polisïau B15 a B16 CDUG.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir nad yw'r bwriad yma yn cydymffurfio â gofynion polisïau B8, B22, B24 na D11 o'r Cynllun Datblygu Unedol oherwydd ei faint, lleoliad, ffurf, graddfa, dyluniad ac effaith annerbyniol ar olygfeydd a chymeriad y dirwedd, sydd yn dirwedd warchodedig yr AHNE, fel y disgrifir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Byddai'r estyniad cefn deulawr croes oherwydd ei raddfa, maint, ffurf a dyluniad yn ymddangos fel nodwedd ddominyddol, ormesol ac anghydweddol ar yr eiddo presennol a fyddai'n cael effaith niweidiol ar gymeriad yr eiddo ynghyd a ffurf a chymeriad y dirwedd o'i gwmpas sydd yn dirwedd warchodedig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisïau B8, B22 a B24 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Canllawiau Dylunio Gwynedd a Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio.

2. Nid yw'r adeilad newydd ar gyfer y modurdy / stiwdio ffotograffydd oherwydd ei raddfa, maint, ffurf a dyluniad yn gweddu i'r eiddo presennol a'r amgylchedd oddi amgylch sydd yn dirwedd warchodedig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac felly yn groes i ofynion Polisïau B8, B22, B24 a D11 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

3

Rhif y Cais / Application Number : C14/0357/39/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

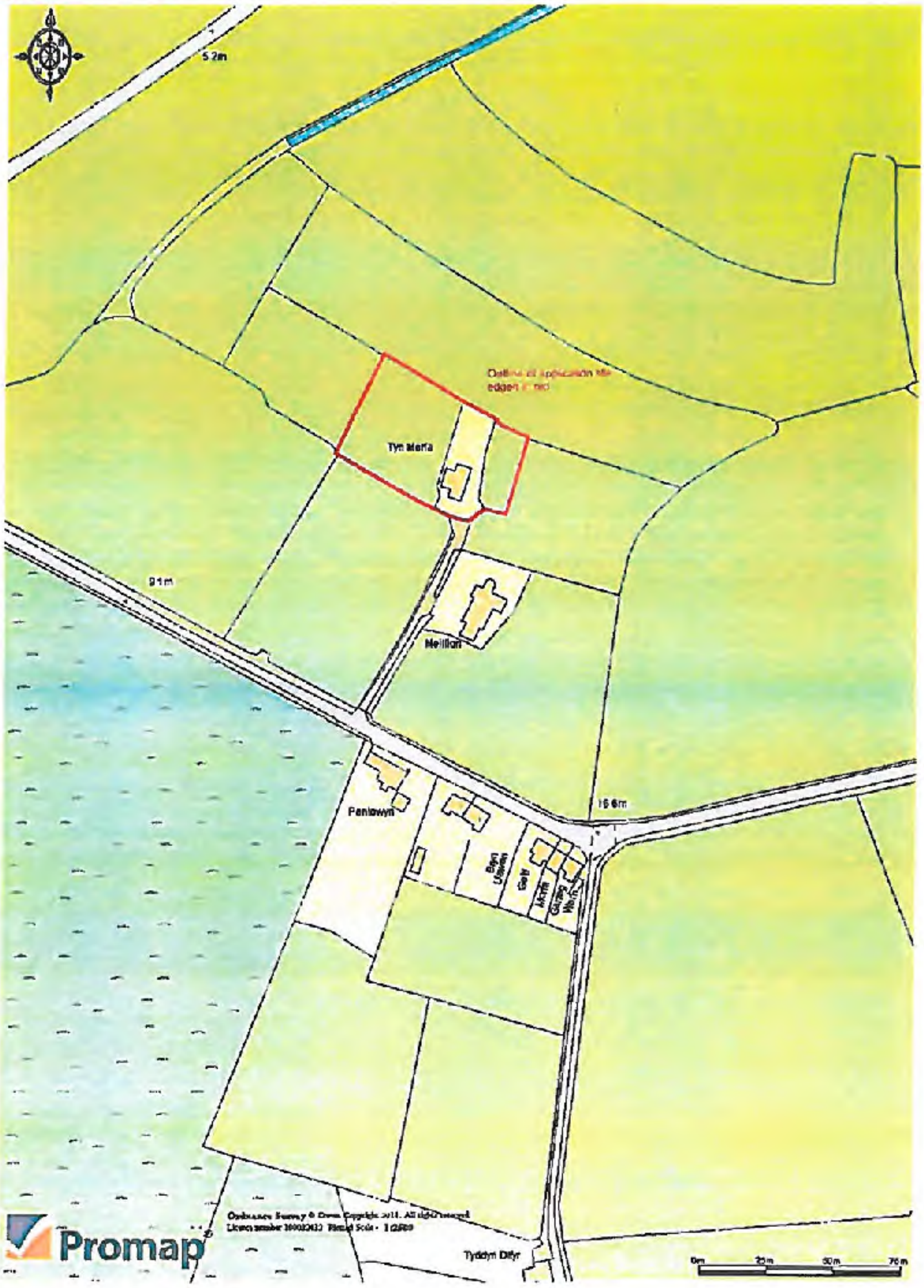
(3)

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

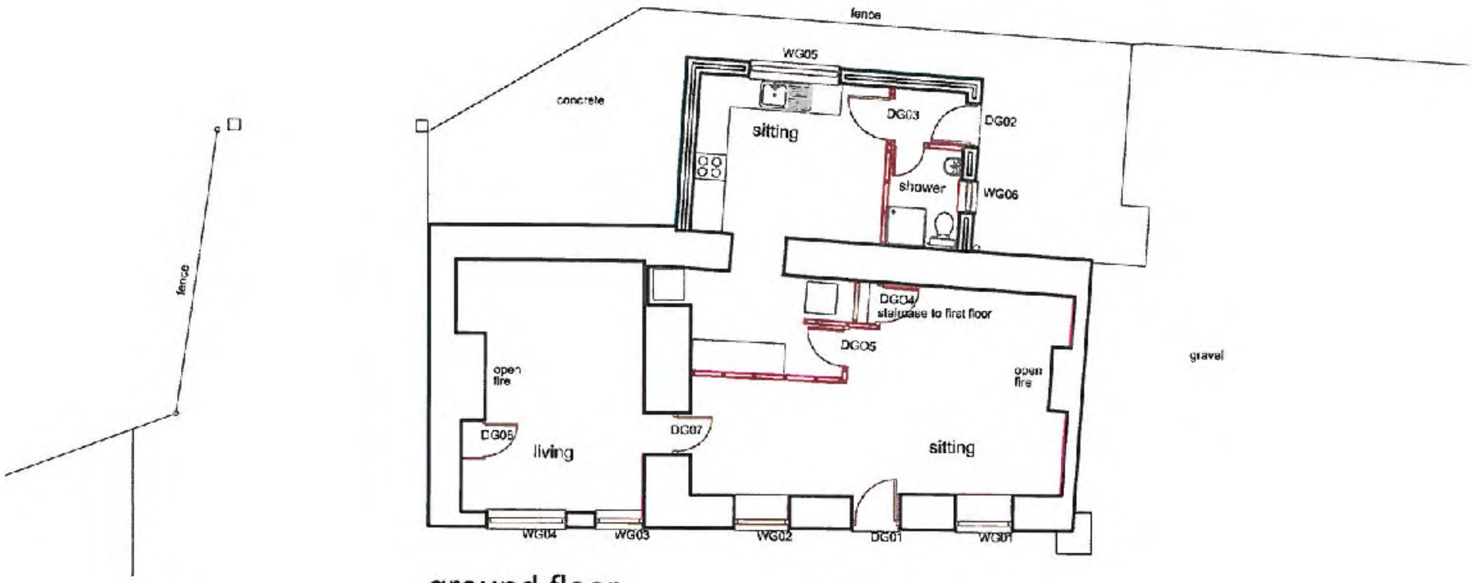
Derbyniwyd/Received ....6/6/14.......
Llofnod/signature .... GJ ....

0 - MEH 2014

north

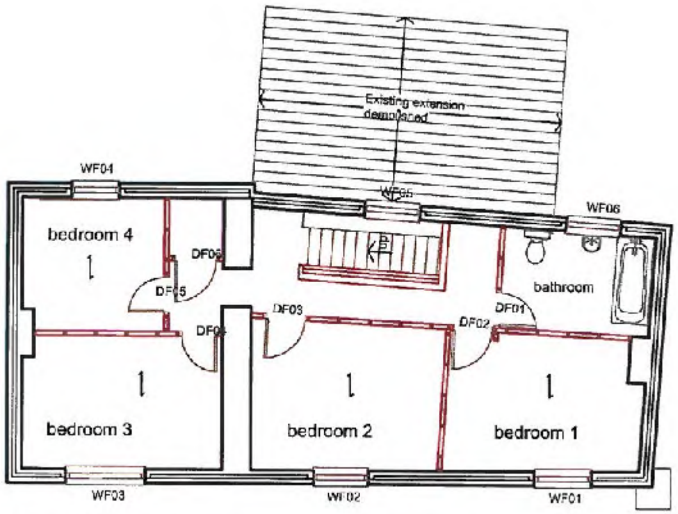


Project :	Proposed alterations and Improvements at: Tyn Morfa Llanengan For Dr Elin Angharad Thomas and Mr Alan Dop	Dyddiad / Date June 2014
Title	**Location plan**	Graddfa / Scale 1:2500
clive moore gwasanaethau pensaerniol / architectural services Helyg, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BL Tel : 01758 701711 (O) 01758 614621(H) 07909561842 (M) clive@moore1065.fsnet.co.uk © hawlfraint / copyright		Cynllyn / Drawing 1306/01A



ground floor
1:100

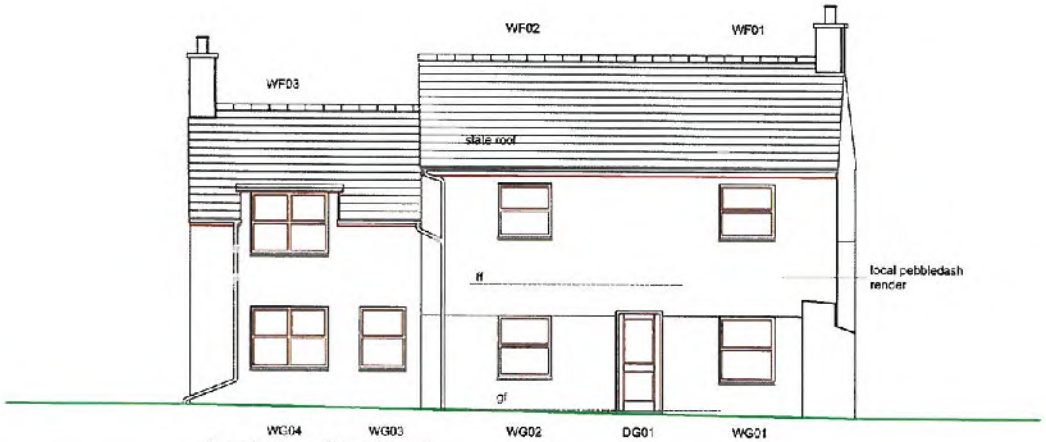
gravel



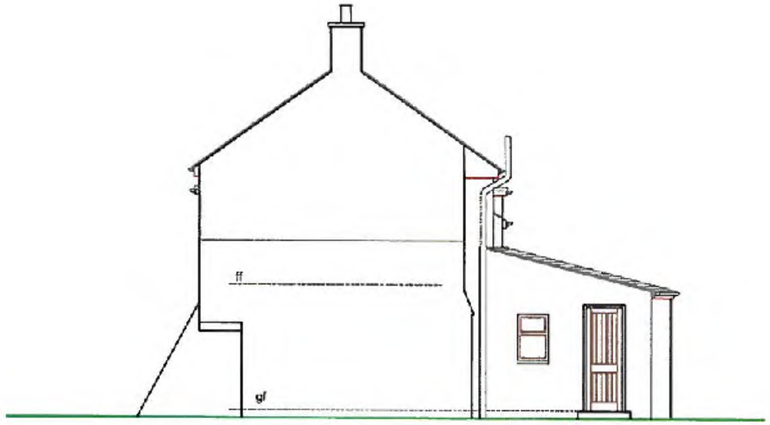
first floor
1:100

Project :	Tyn Morfa, Llanengan, Abersoch	Dyddiad / Date March 2014
Teitl / Title	Existing floor plans	Graddfa / Scale 1:100
clive moore gwasanaethau pensaernïol / architectural services Helyg, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BL Tel : 01758 701711 (O) 01758 614621(H) 07909661842 (M) clive@moore1055.fsnet.co.uk C hawlfraint / copyright		Cynllyn / Drawing 1306/03

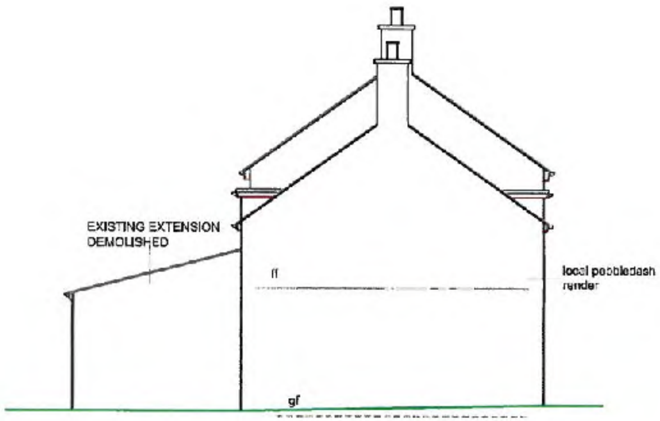
3



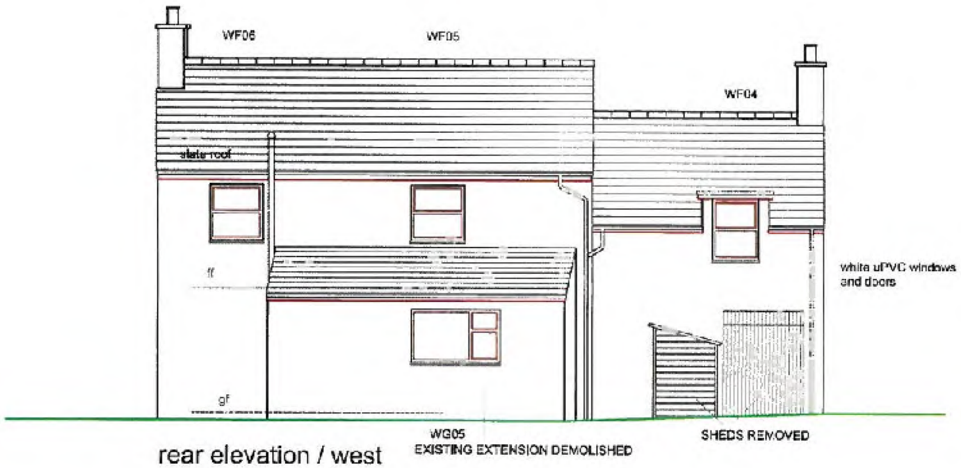
front elevation / east



side elevation / north

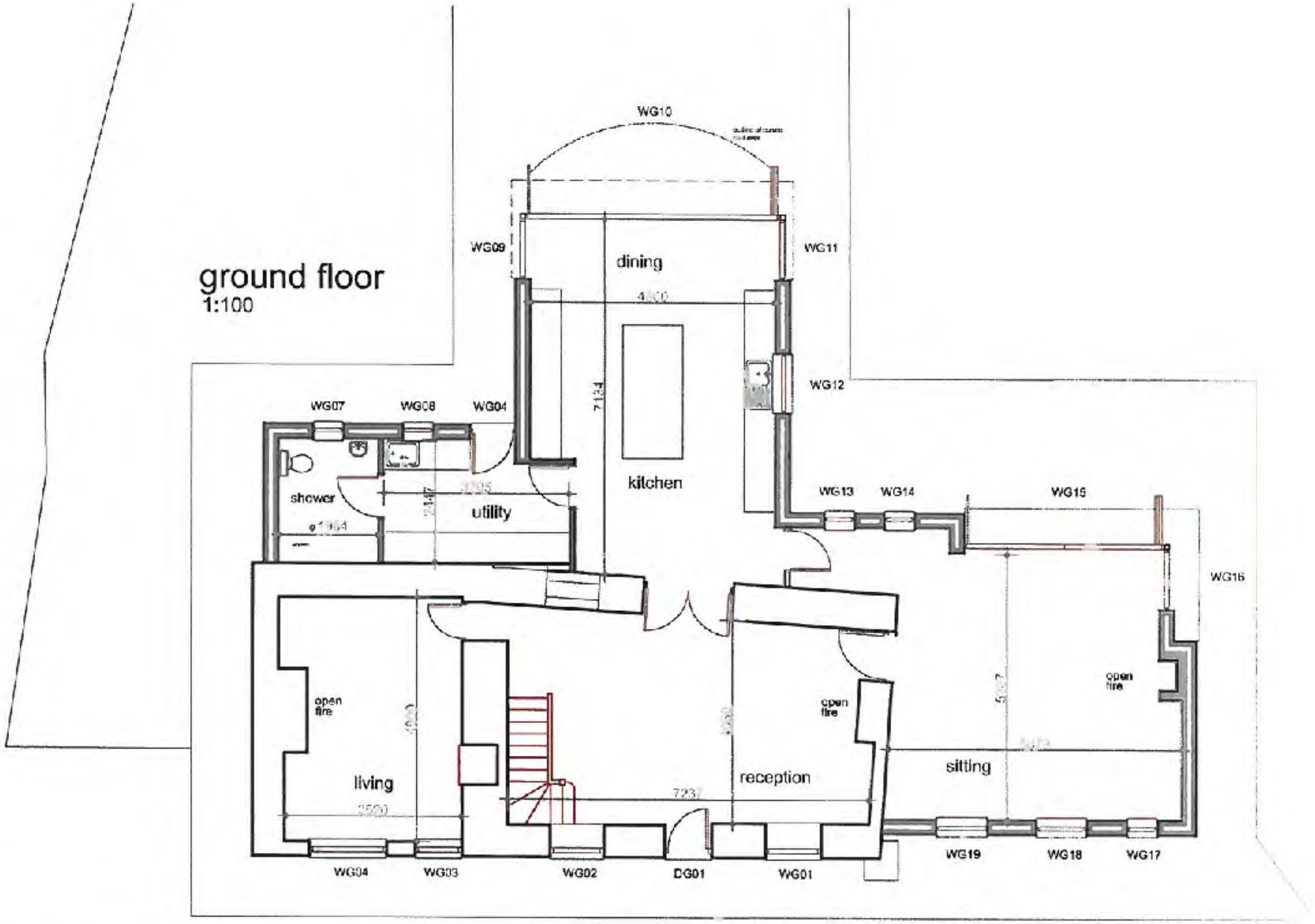


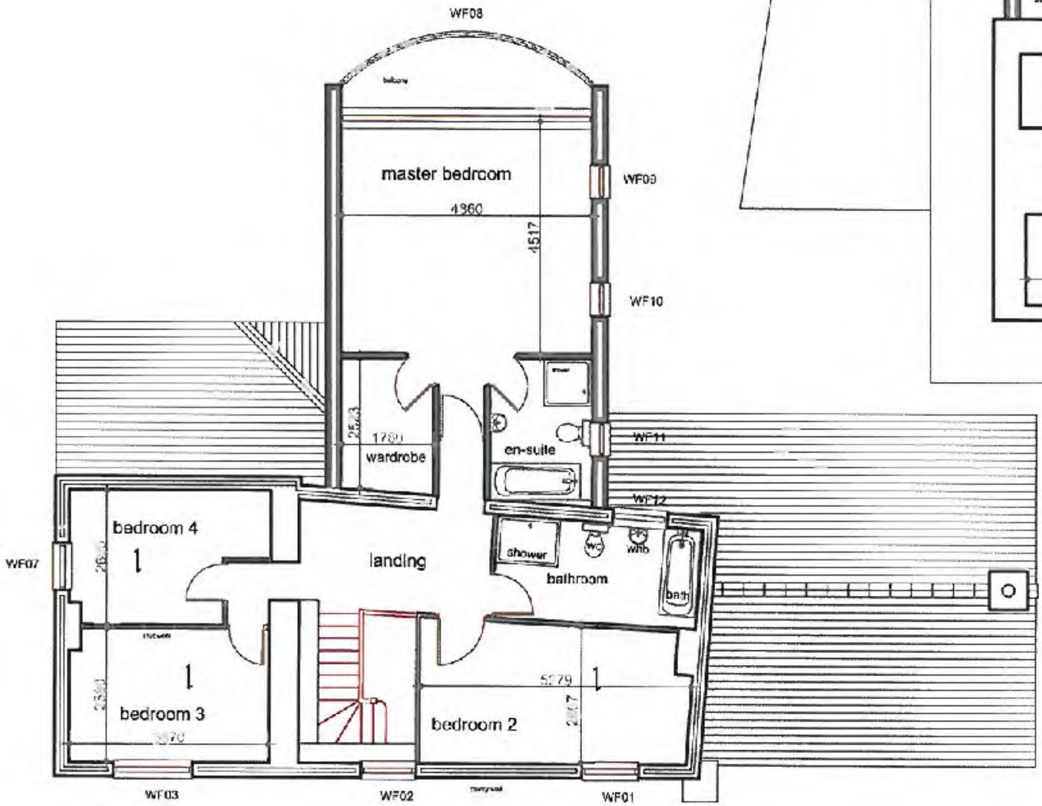
side elevation / south



rear elevation / west

Project :	Tyn Morfa, Llanengan, Abersoch	Dyddiad / Date March 2014
Teitl / Title	Existing elevations	Graddfa / Scale 1:100
clive moore gwasanaethau pensaernïol / architectural services Helyg, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BL Tel : 01758 701711 (O) 01758 614621(H) 07909561812 (M) clive@moore1066.fsnet.co.uk C hawlfraint / copyright		Cynllun / Drawing 1306/04





Project:	Tyn Morfa, Llanengan, Abersoch	Dyddiad / Date
Teitl / Title	Proposed floor plans	March 2014
		Graddfa / Scale

clive moore gwasanaethau pensaerniol / architectural services

Helyg, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BL Tel : 01758 701711 (O) 01758 614621(H) 07939561842 (M) clive@moore1066.fsnet.co.uk

1:100

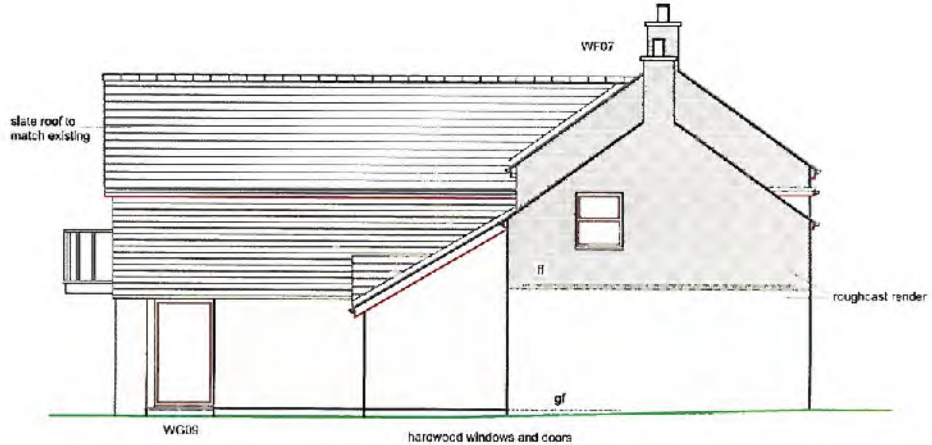
Cynllyn / Drawing
1306/08

C hawlfraint / copyright

3

front elevation / east

side elevation / north

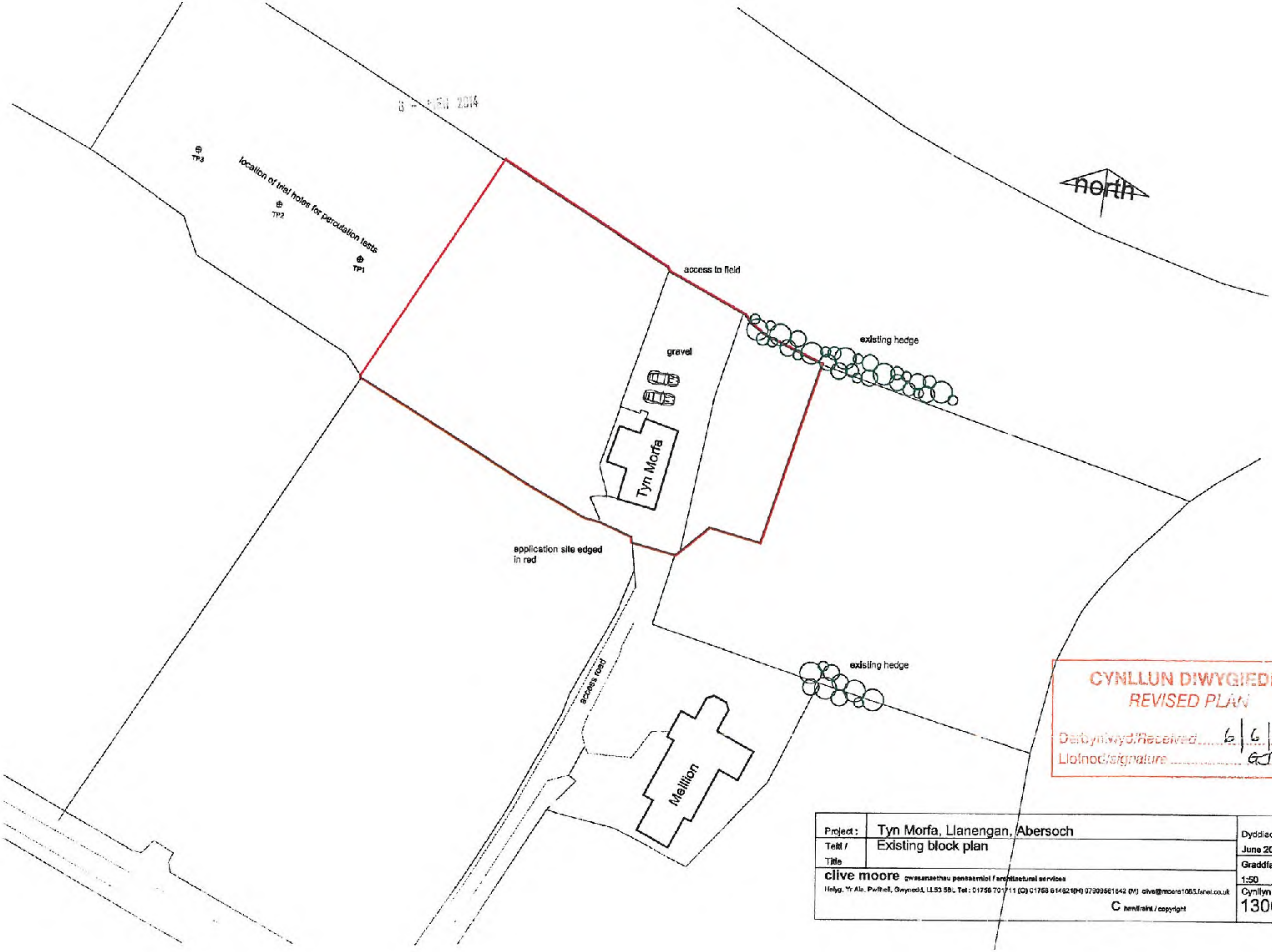


side elevation / south

rear elevation / west

Project :	Tyn Morfa, Llanengan, Abersoch	Dyddiad / Date March 2014
Teitl / Title	Proposed Elevations	Graddfa / Scale 1:100
clive moore gwasanaethau pensaernïol / architectural services Helyg, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BL Tel : 01758 701711 (C) 01758 614621(H) 07909551642 (M) clive@moore1065.fsnet.co.uk	C hawlfraint / copyright	Cynllyn / Drawing 1306/09A

3

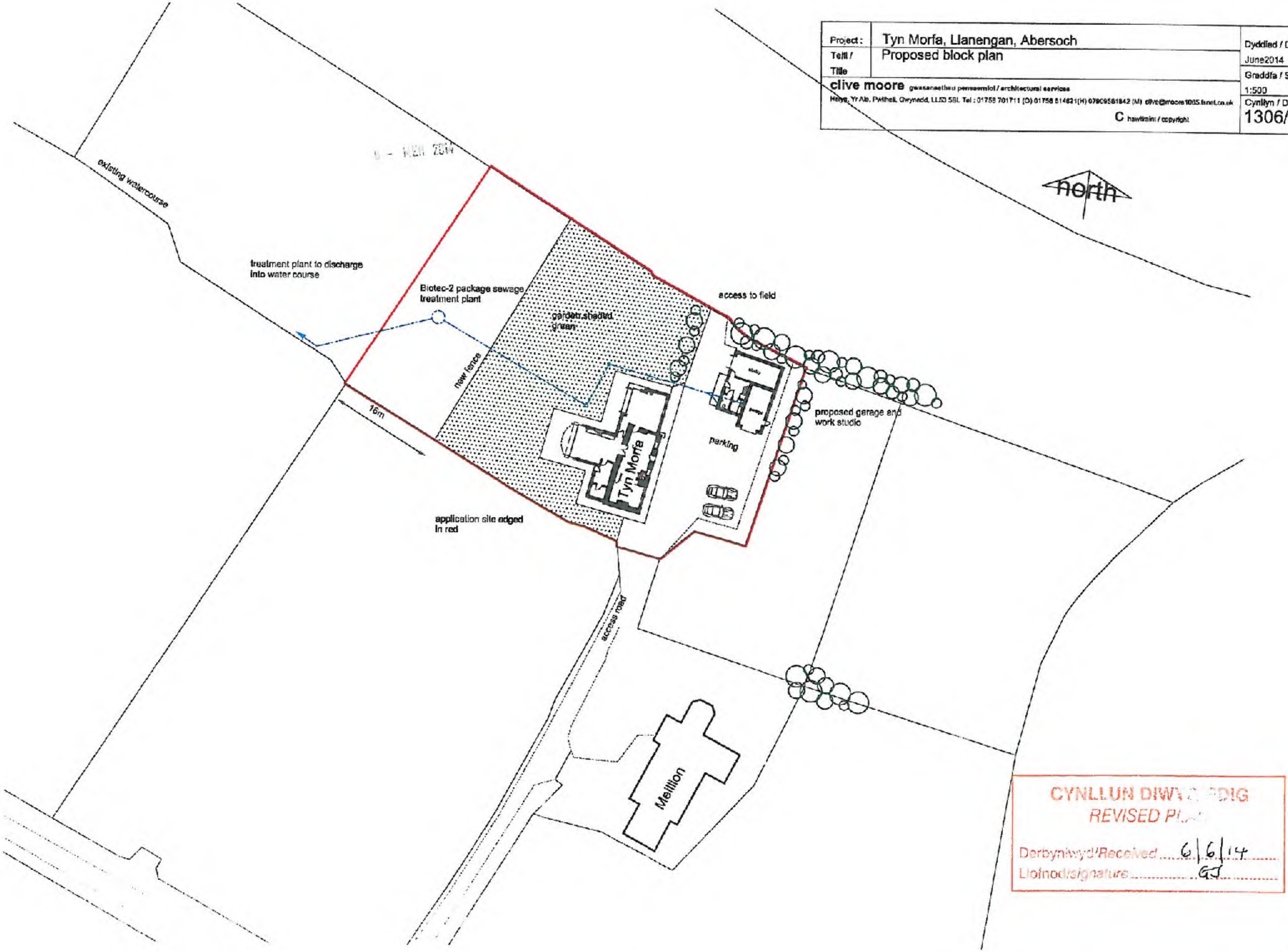


CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 6/6/14
Llofnod/signature GJ

Project :	Tyn Morfa, Llanengan, Abersoch	Dyddiad / Date June 2014
Teitl / Title	Existing block plan	Graddfa / Scale 1:50
clive moore gwasanaethau pensaerniol / architectural services Helyg, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BL, Tel : 01758 701711 (O) 01758 614621(H) 07909981842 (M) clive@moore1063.fsnet.co.uk C hawlfraint / copyright		Cynllyn / Drawing 1306/02A

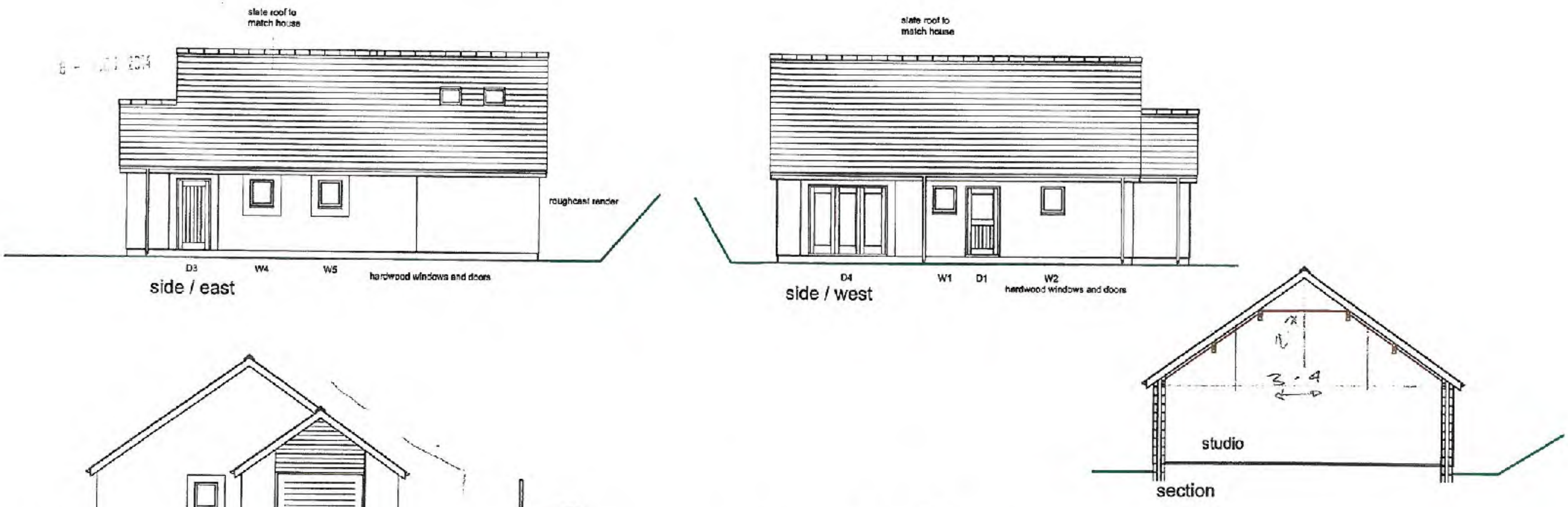
③

Project:	Tyn Morfa, Llanengan, Abersoch	Dyddiad / Date June2014
Teitl / Title	Proposed block plan	Graddfa / Scale 1:500
clive moore gwasanaethau pensaernïol / architectural services Heyo, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5SL Tel : 01758 701711 (O) 01758 614621(H) 07909581842 (M) clive@moore1065.fsnet.co.uk C hawlfraint / copyright		Cynllun / Drawing 1306/05B



CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 6/6/14
Llofnod/signature GJ

③



CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 6/6/14
Llofnod/signature GJ

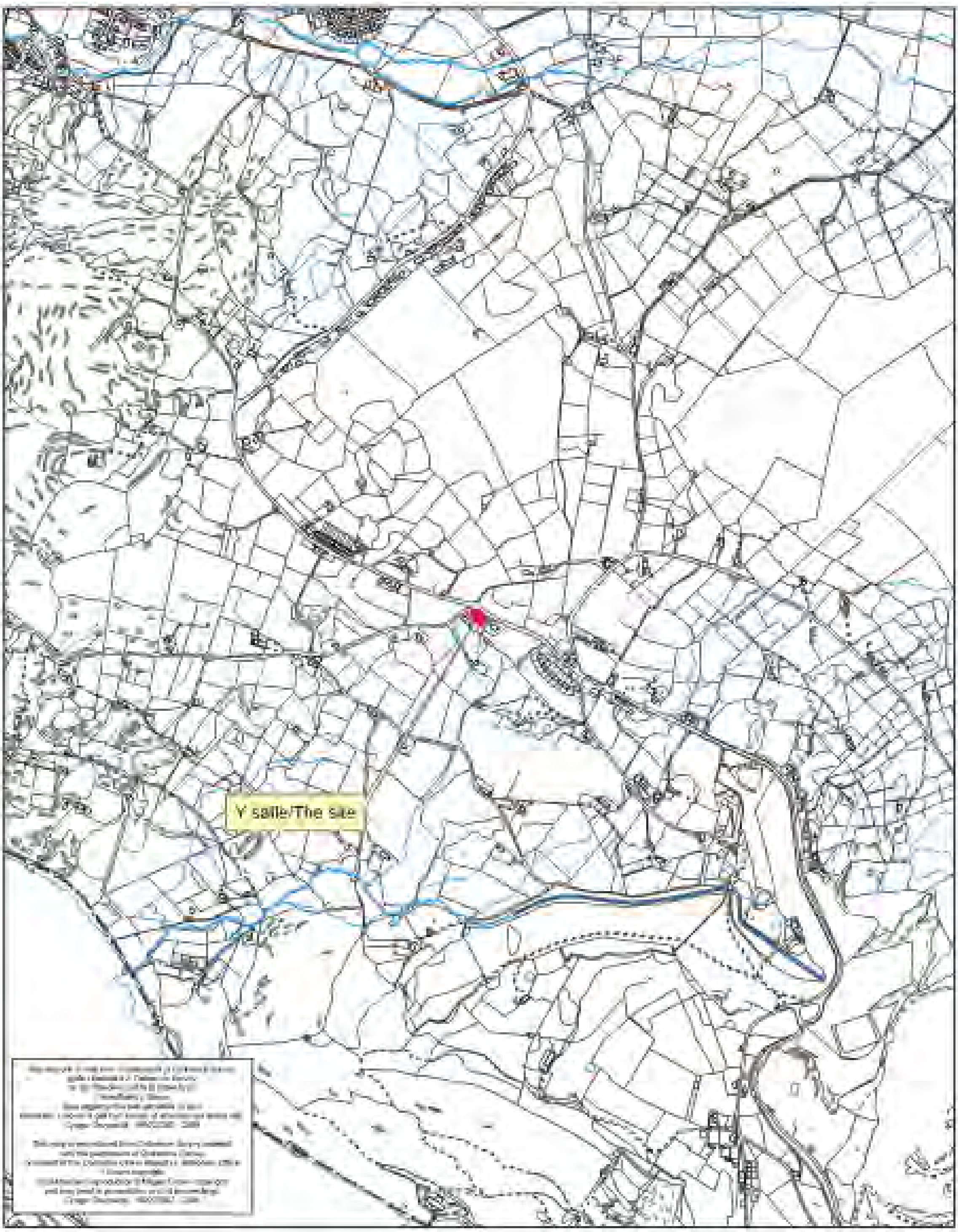
Project :	Tyn Morfa, Llanengan, Abersoch	Dyddiad / Date June 2014
Teitl / Title	Proposed garage and studio	Graddfa / Scale 1:100
clive moore gwasanaethau pensaernïol / architectural services Helyg, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BL Tel : 01758 701711 (O) 01758 614621(H) 07900981842 (M) clive@moore1065.fsnet.co.uk C hawlfraint / copyright		Cynllun / Drawing 1306/10C

3

Rhif: **4**

Rhif y Cais / Application Number : C14/0424/18/LL

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



Cais Rhif:	C14/0424/18/LL
Dyddiad Cofrestru:	27-Mai-2014
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Llanddeiniolen
Ward:	Deiniolen
Bwriad:	CAIS AR GYFER NEWID DEFNYDD CANOLFAN I LETY HOSTEL A CHAFFI YNGHYD A GWNEUD NEWIDIADAU ALLANOL
Lleoliad:	CANOLFAN CYMUNEDOL, DINORWIG, GWYNEDD, LL553EY

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais ar gyfer newid defnydd canolfan gymunedol i lety hostel a chaffi ynghyd â gwneud newidiadau allanol.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn anheddiad gwasgaredig a phentref gwledig Dinorwig, ond nid yw'r adeilad yn cael ei nodi fel rhan benodol o'r pentref gwledig. Mae eiddo preswyl naill ochr i'r adeilad. Mae'r adeilad presennol yn cyn-ysgol ac wedi ei ddefnyddio yn fwy diweddar fel Canolfan Cymunedol. Mae'r adeilad wedi ei leoli ar dir serth sy'n golygu fod yr adeilad yn ymddangos yn sylweddol uwch o un ochr i'r llall. Mae maes parcio cysylltiol â'r adeilad gyda mynedfa gerbydol i'r briffordd. Mae'r adeilad yn sylweddol ac yn nodweddiadol o adeilad cymunedol gyda phrif wyneb o garreg a tho llechi, gyda'i gefn wedi ei rendro yn llwyd. Mae'r adeilad yn rhannol unllawr a rhannol ddeulawr oherwydd lefelau tir, ac mae'n cynnwys nifer o ystafelloedd mawr sydd wedi eu defnyddio fel neuaddau/ystafelloedd gweithgaredd.

1.3 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda throsi'r adeilad presennol i lety hostel a ellir cysgu i hyd at 15 o bobl ar ffurf ystafell gysgu 'dormitory', ystafell deulu ac ystafell at ddefnydd anabl. Mae bwriad hefyd darparu golchdy, lolfa gymunedol, toiledau a chawodydd cymunedol, cegin, ystafell ar gyfer darparu byrddau a chadeiriau ar gyfer defnydd caffi, ystafell porthor a chyntedd. Mae bwriad darparu ystafelloedd ymolchi preifat ar ffurf 'en-suite' i'r ystafelloedd teulu ac ystafell ar gyfer defnydd anabl.

1.4 Mae bwriad cadw'r rhan fwyaf o'r edrychiad allanol ynghyd a'r agoriadau presennol - mae bwriad i ddarparu drws a ffenestr lydan yn lle drws llithro a ffenestr fechan ar y llawr gwaelod. Mae bwriad hefyd gosod ports ar un o'r mynedfeydd ar flaen yr adeilad fyddai'n mesur 1.5m wrth 1.5m ac 2m o uchder i'r bondo a 2.6m o uchder i'r crib. Mae bwriad gwneuthro'r ports o bren wedi ei drin gyda tho llechi. Mae bwriad gosod ffliw yn y to o'r caffi, ac mae bwriad hefyd gosod paneli solar ar edrychiad deheuol yr adeilad. Mae bwriad defnyddio'r maes parcio presennol ar gyfer parcio ac mae'r asiant yn datgan ei fod yn darparu parcio ar gyfer 16 cerbyd.

1.5 Mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr asiant fod bwriad rhedeg yr hostel yn debyg i wasanaeth gwely a brecwast gydag amseroedd penodol ar gyfer cyrraedd (hyd at 9 yr hwyr). Bydd brecwast syml yn cael ei gynnig ac yn dilyn hynny bydd y gwesteion yn gadael (oddeutu 8-9 y bore). Mae'r asiant wedi cadarnhau fod system trin carthion preifat eisoes yn bodoli. Nid yw'r asiant o'r farn y byddai'r llif i'r system bresennol yn fwy na'r hyn sydd wedi digwydd yn y gorffennol, ac felly fod y system bresennol yn ddigonol. Mae'r asiant wedi cadarnhau byddai'r caffi bwriadedig yn darparu prydau syml er enghraifft brechdanau a chawl a phaneidiau, ac nid oes bwriad cynnwys cegin fasnachol ar ei gyfer.

1.6 Mae Datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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

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

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

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

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

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

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

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

barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio bresennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

POLISI D13 - ATYNIADAU A CHYFLEUSTERAU
Caniatáu cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd ar gyfer ymwelwyr, neu i wella safon cyfleusterau presennol os ydynt o fewn ffin ddatblygu neu ar safleoedd o fathau penodol erial os nad oes cyfleoedd addas o fewn ffin ddatblygu. Bydd yn ofynnol i bob cynnig gydymffurfio â'r meini prawf sy'n ymwneud gyda datblygu marchnadoedd 'niche'; neu, cefnogi datblygu thema gydnabyddedig Strategaeth Dwristiaeth Gwynedd a, dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad arfaethedig.

POLISI D14 - LLETY GWYLIAU GWASANAETHOL
Caniatáu cynigion newydd, neu addasu adeiladau presennol neu ymestyn sefydliadau llety gwyliau gwasanaethol presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio â'r meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad.

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

Canllaw Cynllunio Atodol – Llety Gwyliau - Gorffennaf 2011.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:
NCT 12 Dylunio
Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 6 (2014)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail fod digon o hosteli a llety gwyliau hunanwasanaethol yn ardal Arfon yn barod ac nid oes angen rhagor; mae bwriad i'r hostel fod ar agor 24 awr sy'n golygu gormod o deithio yn ôl ac ymlaen. Mae gweledodd y fynedfa o'r Fachwen yn anaddas, amau os oes lle i 16 cerbyd barcio o fewn y safle, ac effaith andwyol ar yr Iaith Gymraeg.

Uned Drafnidiaeth: Mae'r ddarpariaeth parcio bresennol yn ddigonol ar gyfer y bwriad, a thybiaf y byddai'r llif traffig perthnasol a'r bwriad yn gymharol a'r defnydd a gellir ei wneud o'r safle yn barod. Dim gwrthwynebiad i'r bwriad felly a dim amodau i'w cynnig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Argymell cysylltu gydag ecolegydd y Cyngor ynglŷn â'r angen ar gyfer arolwg rhywogaethau a warchodir.

Dŵr Cymru: Amodau safonol i sicrhau fod dŵr gwastraff a dŵr wyneb yn llifo o'r safle ar wahân, ac na ddylai dwr wyneb gysylltu'n uniongyrchol a'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Bioamrywiaeth: Nid oes bwriad i weithio ar y to ac mae'r tebygolrwydd i'r gwaith effeithio ar unrhyw ystlumod a ellir fod yn bresennol

yn isel. Nid oes angen arolwg ystlumod felly, ond nodir petai ystlumod yn cael eu canfod yn ystod gwaith, dylir peidio gwaith ar unwaith a chysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru am gyngor.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Sylwadau cychwynnol yn nodi fod angen gwybodaeth bellach ynglŷn â'r system trin carthion preifat, offer awyru a chasglu sbwriel. Mae'r asiant wedi darparu gwybodaeth ar yr uchod, ond nid oes ymateb pellach wedi ei dderbyn gan Uned Gwarchod y Cyhoedd yn dilyn hynny.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 04.07.2014 a derbyniwyd mwy na 3 gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail y pwyntiau isod:

- Pryder ynglŷn ag oriau agor 24 awr yr hostel.
- Pryder ynglŷn â'r defnydd hostel a'r math o bobl a ellir ei atynnu.
- Mae nifer o hosteli/llety gwyliau eraill yn yr ardal.
- Nid yw'r bwriad yn cynnig unrhyw fudd i'r gymuned leol.
- Beth fyddai oriau agor y caffi?
- Mae'r fynedfa gerbydol i'r safle yn berygl.
- Mae'n debyg y byddai cerbydau yn parcio ar hyd y ffordd gul.
- Pryderu am gynyddiad mewn goryrru oherwydd cynyddiad mewn traffig a diffyg arwyddion 30mya.
- Dylai Uned Drafnidiaeth y Cyngor asesu risg defnyddio'r fynedfa ac effaith y traffig ychwanegol ar Fachwen yn sgil y bwriad.
- Effaith ar yr Iaith Gymraeg.
- Mae ceisiadau lleol i brynu'r lle wedi eu derbyn gan y Cyngor ond ni roddwyd ystyriaeth iddynt.

Derbyniwyd mwy na 3 gohebiaeth yn cefnogi'r bwriad ar sail y pwyntiau isod:

- Mae'r ymgeisydd yn bwriadu gadael i'r gymuned hurio'r ystafell a fwriedir fel caffi ar gyfer defnyddiau cymunedol megis cyfarfodydd, 'yoga', dawnsio ayyb.
- Mae'r bwriad yn ffordd briodol o gynnig budd i'r gymuned a chefnogi gweithgareddau tu allan ynghyd a thwristiaeth.
- Dylir cefnogi menterau twristiaeth.
- Cynnig gwaith i bobl leol.
- Cyfleusterau i ymwelwyr a bobl leol.
- Defnydd da o adeilad gwag
- Angen ar gyfer y math yma o lety.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

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

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

5.4 Nid yw'r adeilad yn un rhestredig, ac mae'r prif newidiadau i du mewn yr adeilad. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf rhif 2, 3 a 4 o Bolisi C4. Mae'r bwriad yn cynnig defnydd o adeilad cymunedol gwag sydd a'i gyflwr yn dirywio, ac mae'r defnydd yn debygol o fod yn hyfyw ac yn sicrhau defnydd hirdymor o'r adeilad. Ni ystyrir fod y bwriad yn arwain at wasgaru gweithgareddau ar raddfa a fyddai'n niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda maen prawf rhif 5 hefyd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â holl ofynion polisi C4 uchod.

5.5 Mae polisi D13 o'r CDU yn ymwneud â darparu atyniadau a chyfleusterau a chaniateir cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd ar gyfer ymwelwyr, neu i wella safon cyfleusterau presennol os ydynt o fewn ffin ddatblygu neu ar safleoedd o fathau penodol eraill os nad oes cyfleoedd addas o fewn ffin ddatblygu. Bydd yn ofynnol i bob cynnig gydymffurfio â'r meini prawf sy'n ymwneud gyda datblygu marchnadoedd 'niche'; neu, cefnogi datblygu thema gydnabyddedig Strategaeth Dwristiaeth Gwynedd a, dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad arfaethedig. Yn yr achos yma mae'r bwriad yn golygu ail-ddefnyddio adeilad presennol, ac felly mae'n cydymffurfio â rhan gyntaf o'r polisi yn ymwneud a lleoli datblygiad o'r math yma.

5.6 Wrth ystyried addasrwydd mentrau i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd nid yw Strategaeth Dwristiaeth Gwynedd 2003-2008 erbyn hyn yn berthnasol oherwydd ei fod allan o ddyddiad. Y ddogfen berthnasol erbyn hyn yw Cynllun Rheoli Cyrchfan 2013-2020 (Mai 2013), ac mae’r cynllun yn nodi’r angen i roi sylw i ystod o faterion sy’n cynnwys cyfleusterau gwell i ymwelwyr, cyfleusterau cyhoeddus gwell ac atyniadau o safon uwch i ymwelwyr. Mae’r datblygiad arfaethedig yn cynnwys llety gwasanaethol pwrpasol syml, ynghyd a chaffi fydd ar agor i’r cyhoedd ac ar gael ar gyfer gweithgareddau cymunedol. Mae’r bwriad yn defnyddio adeilad presennol heb unrhyw estyniadau (heblaw am borth bychan) a heb unrhyw newidiadau allanol sylweddol. Ar sail yr uchod felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion holl agweddau polisi D13 uchod.

5.7 Mae polisi D14 o’r CDU yn ymwneud â darparu llety gwyliau gwasanaethol a chaniateir cynigion i addasu adeiladau presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio â’r meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad. Mae’r bwriad ar gyfer addasu adeilad presennol ar gyfer creu llety gwyliau gwasanaethol. Mae’r adeilad yn cyn-ysgol sylweddol, ac mae cwrtil eithaf sylweddol yn atodol i’r adeilad gyda mynedfa gerbydol a digon o lecynnau parcio a lle troi o fewn y cwrtil. Mae graddfa’r datblygiad wedi ei lunio wrth ystyried yr adeilad gwreiddiol a maint y cwrtil o’i gwmpas. Mae’r safle wedi ei leoli o fewn pentref gwledig Dinorwig ac mae clwstwr o dai preswyl amrywiol ac ar wasgar yn ei amgylchynu. Ystyrir fod y bwriad yn addas o ran graddfa, lleoliad a’r anheddiad o dan sylw, a'i fod o safon uchel ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion y polisi uchod.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.8 Mae polisïau B22, B23, B25 o’r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud gydag asesu dyluniad, effaith ar fwynderau a deunyddiau adeiladu.

5.9 Ychydig o newidiadau allanol a fwriedir gyda bwriad i amnewid ffenestr fechan a drws llithro am ddrws cyffredin a ffenestr lydan. Mae bwriad cadw’r to llechi ond gosod paneli PV newydd ar yr edrychiad deheuol. Mae bwriad i osod ports bychan ar edrychiad gogleddol yr adeilad. Ystyrir fod y mwyafrif o’r bwriad yn nhermau dyluniad yn gwbl addas, ac ystyrir mai’r newid mwyaf yw’r ports ynghyd a gosod paneli PV. Oherwydd bod yr adeilad yn sylweddol ac wedi ei leoli mewn llecyn agored a gweladwy ystyrir ei fod yn rhesymol gosod amod ar y caniatâd cynllunio ar gyfer defnyddio paneli PV proffil isel.

5.10 Mae 2 eiddo arall yn union o gwmpas y safle, ynghyd ac amryw o anheddau eraill ar wasgar o’i gwmpas. Mae un annedd wedi ei leoli union i’r ochr, ac annedd arall yn union islawr i’r adeilad. Nid oes bwriad i greu unrhyw agoriadau newydd yn wynebu unrhyw un o’r ddau eiddo yma. Mae ffenestri presennol ar yr ail lawr yn edrych dros yr eiddo tu cefn i'r adeilad, a bwriedir defnyddio’r rhan yma o’r adeilad ar gyfer caffi. O dan y dosbarth defnydd presennol i’r adeilad (D1) mae hawl defnyddio’r adeilad fel y mae ar gyfer nifer o ddefnyddiau cymunedol megis neuadd, clinic, canolfan iechyd, ‘creche’ galeri, amgueddfa, llyfrgell neu ganolfan ddysgu ymhlith eraill heb unrhyw ganiatâd cynllunio o gwbl. Ar sail hyn, ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o achosi unrhyw or-edrych sylweddol nac annerbyniol nac unrhyw effaith arall ychwanegol ar fwynderau’r trigolion lleol o’i gymharu â’r sefyllfa bresennol.

5.11 Mae cwrtil yr adeilad yn eithaf sylweddol ac yn ddigonol ar gyfer darparu llecynnau parcio a throi ar gyfer y datblygiad. Mae'r asiant yn datgan fod digon o le parcio ar gyfer 16 cerbyd, ac nid yw'r Uned Drafnidiaeth yn anghytuno a hyn. Ni ystyrir fod y bwriad gerbron yn debygol o achosi unrhyw effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos o ran defnydd na llif traffig yn enwedig o gymharu'r bwriad gerbron gyda defnydd cyfreithiol presennol yr adeilad fel canolfan cymunedol neu o'i gymharu â'r defnyddiau cyfreithiol eraill gellir eu gwneud o'r adeilad heb ganiatâd cynllunio megis meithrinfa plant, meddygfa neu ganolfan iechyd, amgueddfa, neu ganolfan dysgu dibreswyl. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau B22, B23 a B25 uchod.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.12 Mae polisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd ac yn datgan y caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

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

5.14 Mae'r safle yn darparu mynedfa gerbydol addas i'r ffordd yn barod, ac mae bwriad darparu llecynnau parcio a throi digonol ar gyfer bodloni'r Uned Drafnidiaeth. Mae'r safle wedi ei leoli ar allt serth ac mae'r fynedfa i'r safle oddeutu 8m i ffwrdd o gyffordd ffordd sy'n rhedeg drwy ganol Dinorwig a ffordd sy'n arwain at Fachwen. Er hyn, mae defnydd presennol yr adeilad fel canolfan cymunedol yn golygu fod potensial i nifer uchel o gerbydau deithio i'r safle ar hyn o bryd ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o achosi traffig i'r potensial hynny. Felly, wedi asesu'r bwriad yng nghyd-destun yr holl faterion perthnasol, ystyrir nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau CH33 a CH36 uchod.

Materion bioamrywiaeth

5.15 Mae polisi B20 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn gwarchod rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol. Nid oes arolwg rhywogaethau a warchodir wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ond mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau nad oes angen arolwg yn yr achos yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B20 uchod, ac nid yw'r bwriad yn debygol o achosi unrhyw effaith andwyol i rywogaethau a warchodir.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.16 Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. O ganlyniad derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau lleol ynghyd a rhai gohebiaeth yn cefnogi hefyd. Mae'r prif bwyntiau'r gwrthwynebiadau a'r pwyntiau cefnogi wedi eu rhestru yn y tabl ymgynghoriadau uchod. Ystyrir fod y materion ffyrdd eisoes wedi eu delio a hwy yn yr asesiad o'r cais ac nad oes gwrthwynebiad gan yr Uned Briffyrdd.

5.17 Mae'r gwrthwynebiadau yn mynegi pryder ynglŷn â defnydd bwriadedig o'r adeilad, ynghyd ag effaith ar fwynderau'r preswylwyr cyfagos ac mae'r materion hyn hefyd wedi'u hasesu yn yr asesiad uchod. Mae'r ffurflen gais yn cadarnhau oriau agor y caffi sef 11y bore hyd at 4 yr hwyr - sydd yn gwbl resymol. Er bod y ffurflen gais yn nodi byddai'r hostel ar agor 24 awr y dydd, mewn gwirionedd bydd yn gweithredu yn y modd y mae'r rhan helaeth o wasanaethau gwely a brecwast yn gweithredu, a bydd adegau penodol o'r dydd ar gyfer cyrraedd a gadael yr adeilad ar gyfer 'check in' a 'check out'.

5.18 Mae'r gwrthwynebiadau yn nodi nad yw'r bwriad yn cynnig unrhyw fudd i'r gymuned, ond mae'r sylwadau sy'n cefnogi'r bwriad yn cadarnhau bydd modd i ddefnyddio'r rhan caffi o'r adeilad ar gyfer gweithgareddau cymunedol. Mae gwrthwynebiadau hefyd wedi eu derbyn yn nodi effaith andwyol ar yr Iaith Gymraeg. Mae Canllaw Cynllunio Atodol wedi ei lunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n datgan trothwyon ar gyfer y math a maint o ddatblygiad y dylid eu hasesu yn erbyn effaith ar yr Iaith Gymraeg. Nid yw'r math o ddatblygiad sydd gerbron yn cydymffurfio gyda'r trothwyon ar gyfer cyflwyno asesiad o'r fath.

5.19 Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn sy'n nodi fod ceisiadau ac ymholiadau gan bobl leol ynglŷn â defnyddio/prynu'r eiddo wedi eu gwrthod. Nodir nad oes cofnod o gais cynllunio diweddar nac ymholiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn y 3 mlynedd diwethaf am yr adeilad sy'n destun y cais. Mae'n bosib i'r unigolion yma fod wedi ymholi gydag Adran Eiddo'r Cyngor sy'n gyfrifol am y gwerthiant, ond nid yw'r wybodaeth hynny yn berthnasol i'r cais gerbron.

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau –

1. 5 mlynedd,
2. unol â'r cynlluniau,
3. llechi ar do'r ports
4. paneli solar proffil isel, ffenestri to cadwraeth,
5. oriau agor caffi rhwng 11 y bore a 4 y pnawn ar unrhyw ddydd.

Nodyn:
Nodir petai ystlumod yn cael eu canfod yn ystod gwaith, y dylier peidio gwaith ar unwaith a chysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru am gyngor.

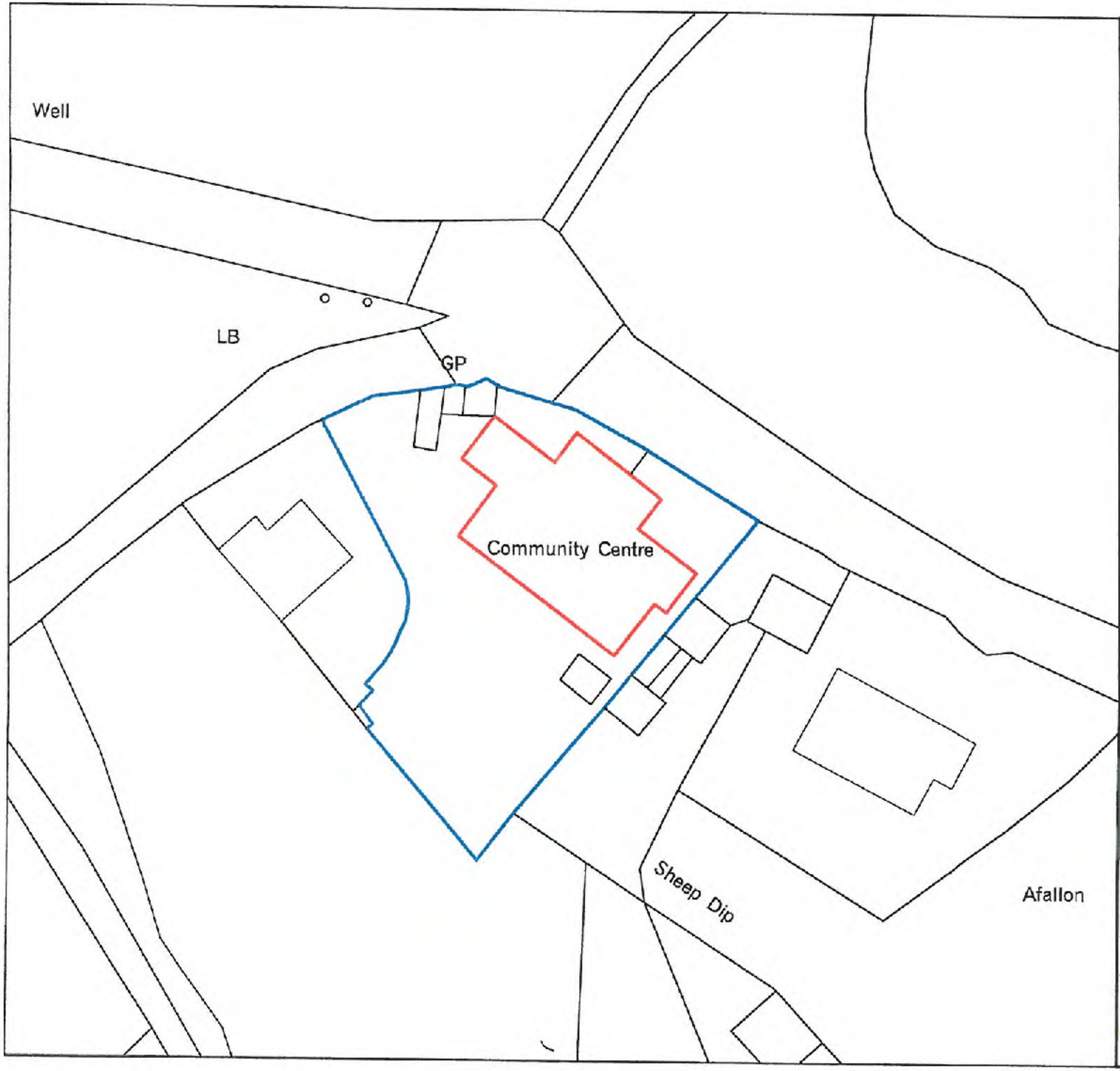
4

Rhif y Cais / Application Number : C14/0424/18/LL

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

Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2008

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2008



[illegible] CADWYN Design & Architecture

[illegible] ASK

[illegible] GOFYNNWCH

[illegible]

Drawing Notes

©Crown Copyright and database right 2014

Ordnance Survey License: 100048957

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

7 MAI 2014

REVISION	DATE	TYPE
A	30 04 2014	Planning Submission

CADWYN
DESIGN & ARCHITECTURE

Plas Newydd
Llanddeusant
Ynys Mon
LL65 4AD

01407 730837
07814804779

CADARN CONSULTING ENGINEERS

CANOLFAN DINOWRIG DEINIOLAN

02814

LOCATION & BLOCK PLAN

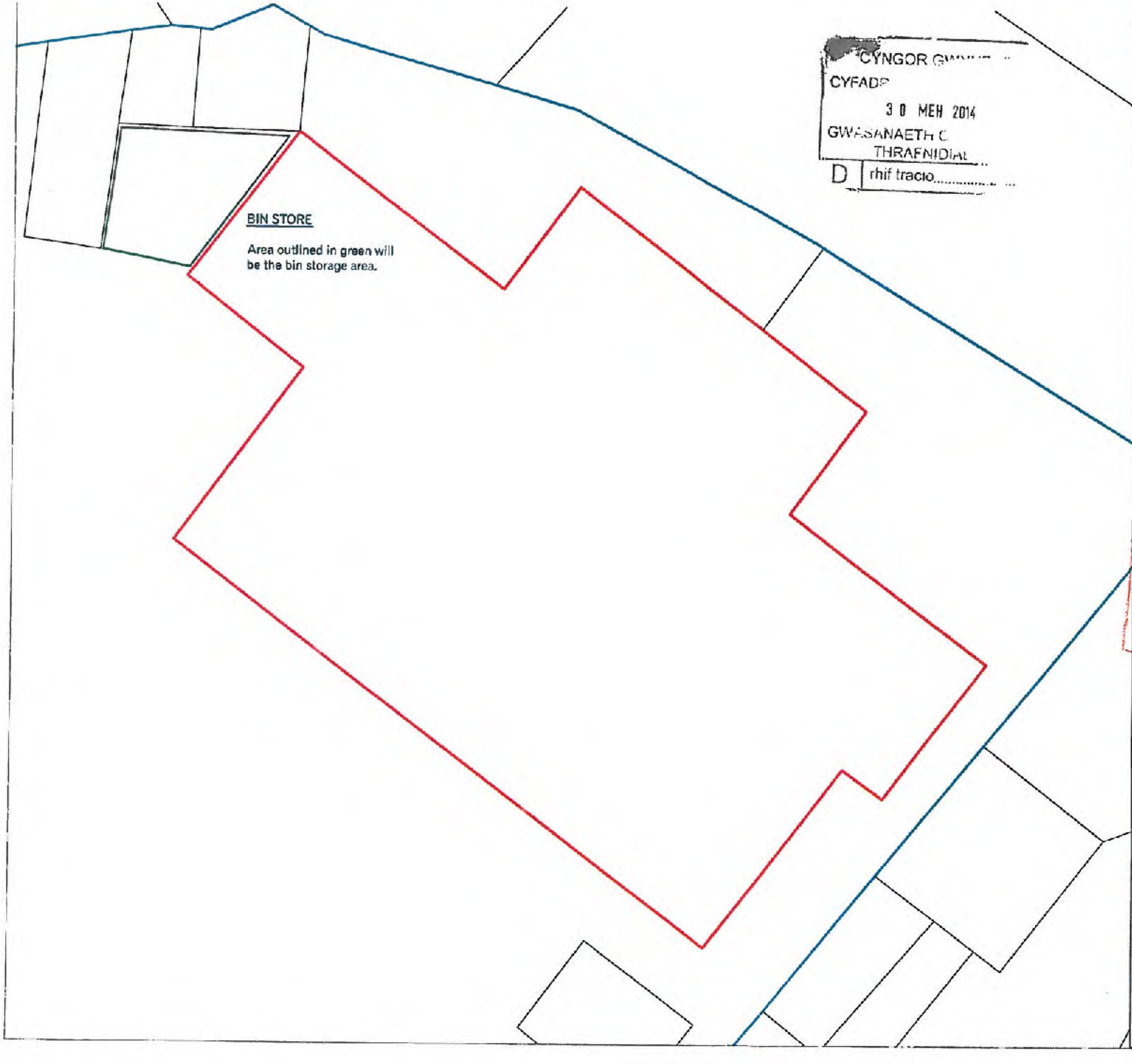
APRIL 2014

1 : 500 @ A4

WSO

02814/A/01

4



This drawing has been produced for this project and is not intended for use for any other purpose. Do not scale from this drawing. All dimensions to be checked on site and discrepancies reported to CADWYN Design & Architecture.

Do not scale from this drawing
If in doubt - ASK

Peidiwch a chymeryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn.
Os yn amau - GOFYNNWCH

Os rydych am ragor o wybodaeth rydym yn hollol gyffyrddus yn cyflwyno gwybodaeth a chyfathrebu yn y Cymraeg gydag unrhyw gwsmer sydd yn dymuno hynny. Gellir hefyd paratoi dogfennau dwyieithog os bydd angen.

Drawing Notes:-

REVISION	DATE	TYPE
B	26/06 2014	Planning Submission (Bin Store)
A	30/04/2014	Planning Submission

CADWYN
DESIGN & ARCHITECTURE

Plas Newydd
Llanddeusant
Ynys Mon
LL65 4AD

T. 01407 730837
M. 07814934778
E. william@cadwyndesign.co.uk

CADARN CONSULTING ENGINEERS

CANOLFAN DINOWRIG DEINIOLAN

02814

BIN STORE

JUNE 2014

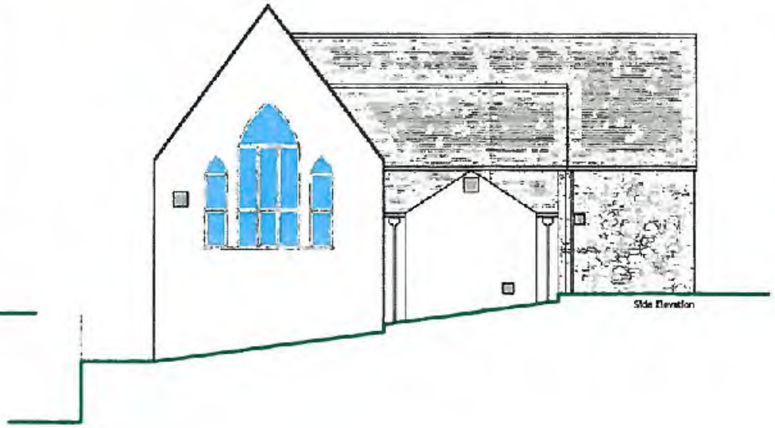
1 : 100 @ A3

WSO

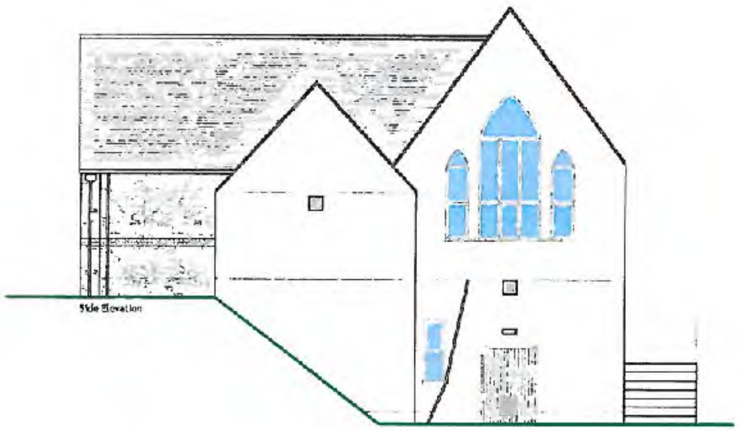
02814/A/08

F

Front Elevation



Side Elevation



Side Elevation

Rear Elevation

Project: Canolfan Dinorwig Defniolan Gwynedd

Scale: 1 / 100 @ A2

Date: 24.03.14

Drawn By: WSO

Client: Mr Simon Rothwell

Project No: 02814

Drawing No: 04

Revision: Survey

Title Plan: Existing Elevations

Drawing No: 0281?/04A

Architectural Consultants
Outline & Full Planning Permission
Building Regulations Applications
New Dwellings
Extensions & Alterations
Conversions & Renovations
Structural Calculations
Drainage Design

Project:
Canolfan Dinorwig Deiniolan
Gwynedd

Scale:
1 / 100 @ A2

Project No:
02814

Date:
24.03.14

Drawing No:
06

Drawn By:
WSD

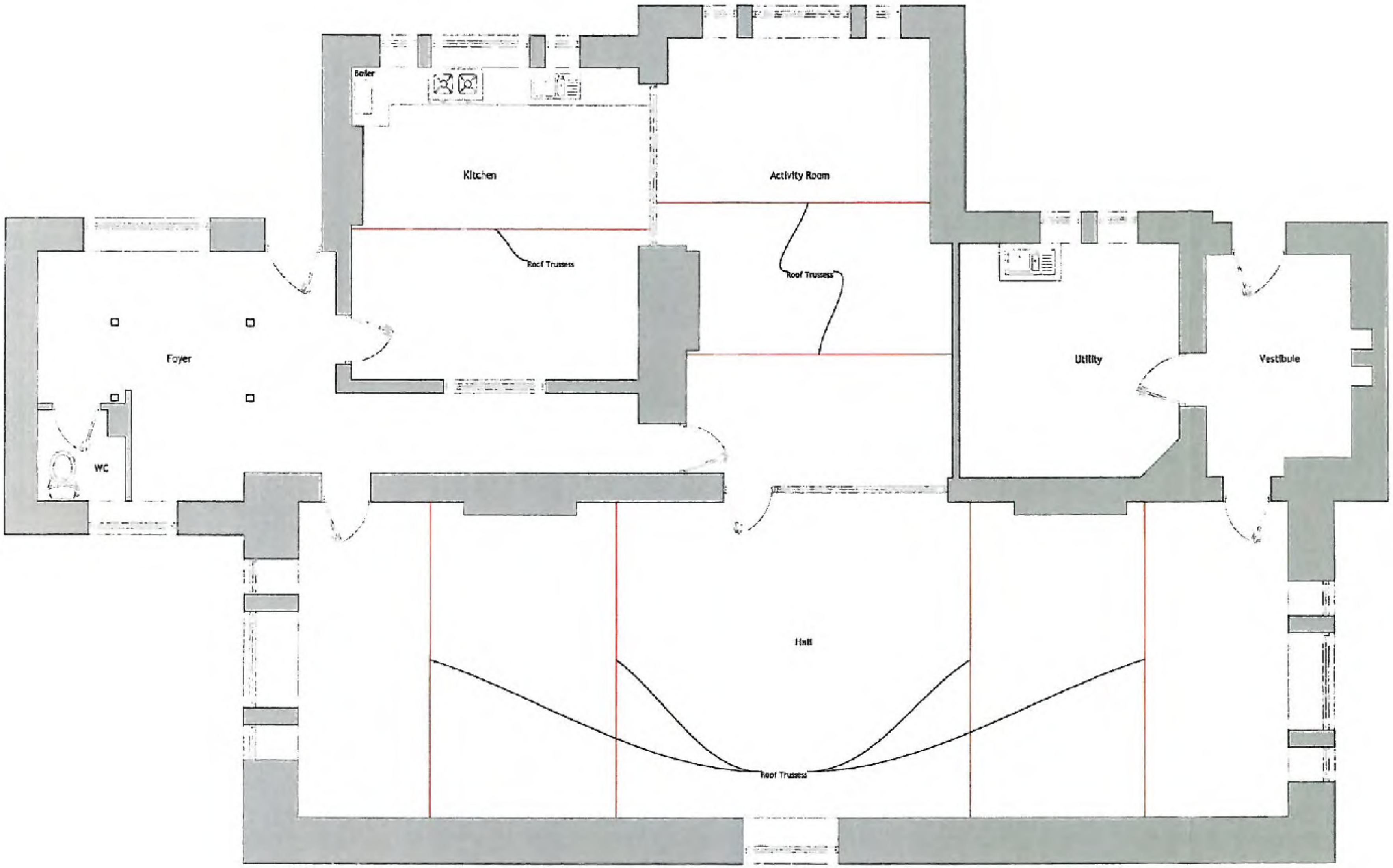
Revision:
Survey

Client:
Mr Simon Rothwell

Title Plan:
Existing Lower Floor

Drawing No:
028 4/06A

Architectural Consultants
Outline & Full Planning Permission
Building Regulations Applications
New Dwellings
Extensions & Alterations
Conversions & Renovations
Structural Calculations
Drainage Design

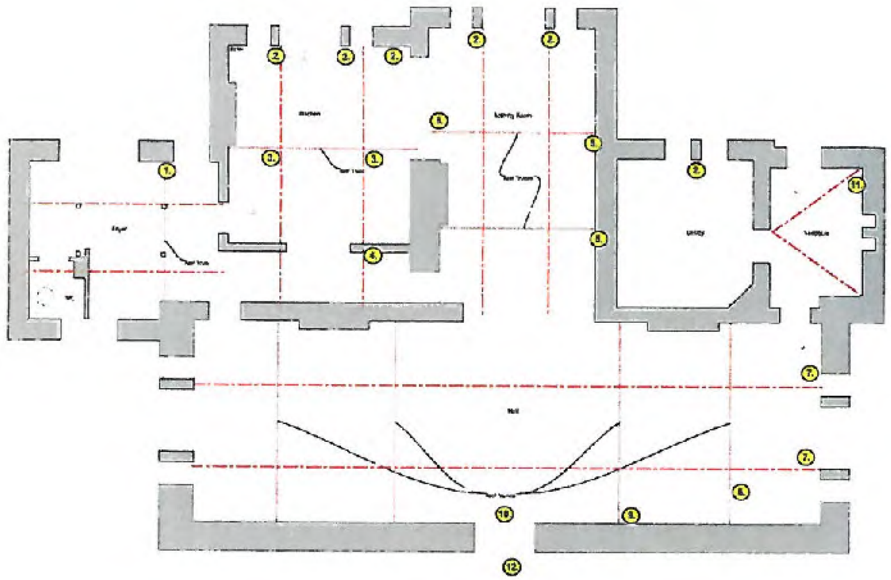


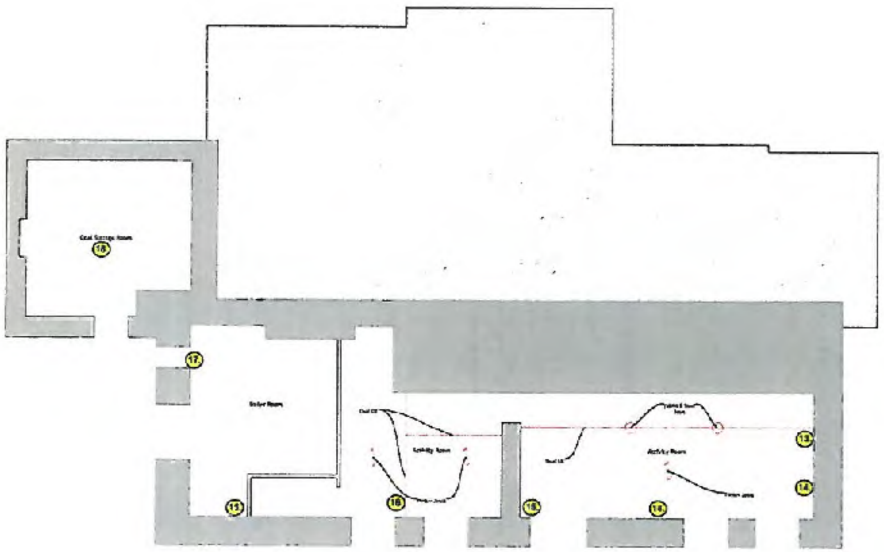
Architectural Consultants
Outline & Full Planning Permission
Building Regulations Applications
New Dwellings
Extensions & Alterations
Conversions & Renovations
Structural Calculations
Drainage Design

Project: Canolfan Dinorwig Deiniolan Gwynedd
Scale: 1 / 100 @ A2
Date: 24.03.14
Drawn By: WSO
Client: Mr Simon Rothwell
Project No: 02814
Drawing No: 05
Revision: Survey
Title Plan: Existing Upper Floor

Drawing No: 0281 /05A

F





<u>ISSUES NOTED</u>

<u>General</u>

a. All walls are of coursed stonework with lime mortar pointing externally and lime render internally typically 600m wide for external walls and 400mm for internal walls. All walls are dry jointed. The rear and side elevation walls are cement rendered externally.

b. Roofs of all parts are covered with natural slate.

c. Traditional cut roofs to all areas containing timber canted purlins and intermediate timber trusses.

d. Floors were of in-situ mass concrete, suspended timber and suspended reinforced concrete.

1. De-bonded plaster around external door access.

2. Penetrative water ingress from un-sealed roofs effecting the internal render causing de-bonding in areas due to corrosion of plastering beads.

3. Rotation of canted purlin noted at seating within truss.

4. Purlin sits on brick raised support in loft area which has suffered movement due to rotation of the purlin.

5. Due to distortion of roof members trusses have opened up at their connection nodes, particularly at their supports.

6. Movement of truss at inadequate support arrangement. Formal connection / support required.

7. Deterioration of purlin ends by penetrative water effects at purlin support within external wall.

8. Failure of rafter section of truss through shear. Section to be replaced.

9. Vertical and diagonal cracking of wall below truss support suggests failure of truss in lateral restraint and movement induced within the external wall. Truss to be repaired.

10. External wall demonstrating significant signs of distortion and outward movement particularly centre panel.

11. Timber hip member demonstrating excessive signs of deterioration at support in external wall due to penetrative water effects and contains a fracture at 1/3 span.

12. De-bonding of external render due to distortion of external wall.

13. Corrosion of steel structural member at support within external wall due to penetrative water ingress.

14. Water ingress through external walls have caused deterioration of the walls, their internal render coverings and the timber joist end supported within the rear wall.

15. Outer movement of the rear wall noticeable at intersection of internal load bearing wall.

16. Failure of ground bearing mass concrete slab internally due to excessive loading.

17. Deterioration of timber lintel due to penetrative water ingress and infestation.

18. Horizontal crack in reinforced concrete floor above due to inadequate cover to steel supporting member resulting in expensive corrosion of member and cracking of concrete.

NOTES:

Project:
Canolfan Dinorwig, Deiniolen

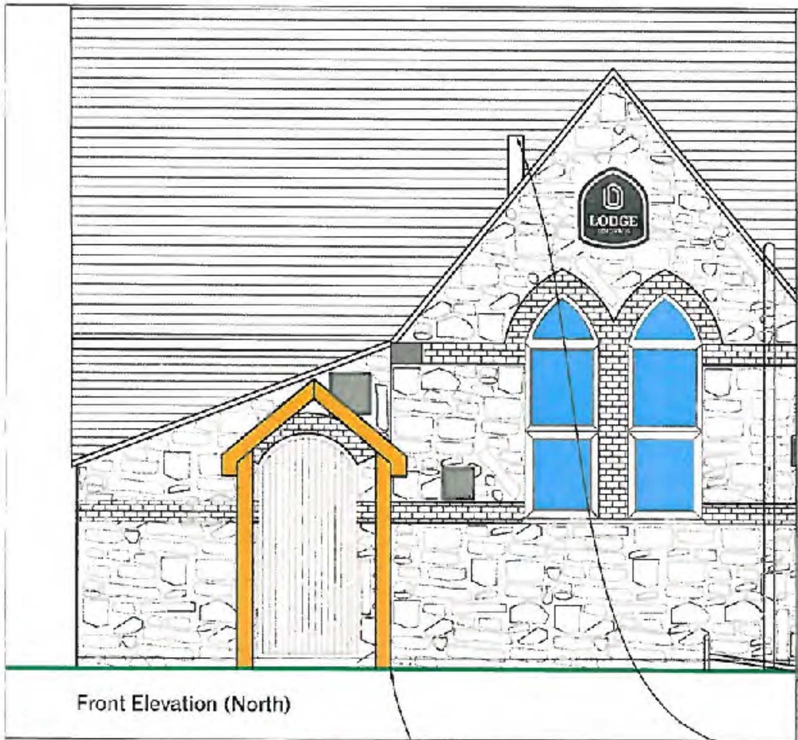
Title:
Site Notes

Drawing ref:	*Drawn by:*	*Date:*
0001	IPR	30.04.14
Paper size:	*Scale:*	*Revision:*

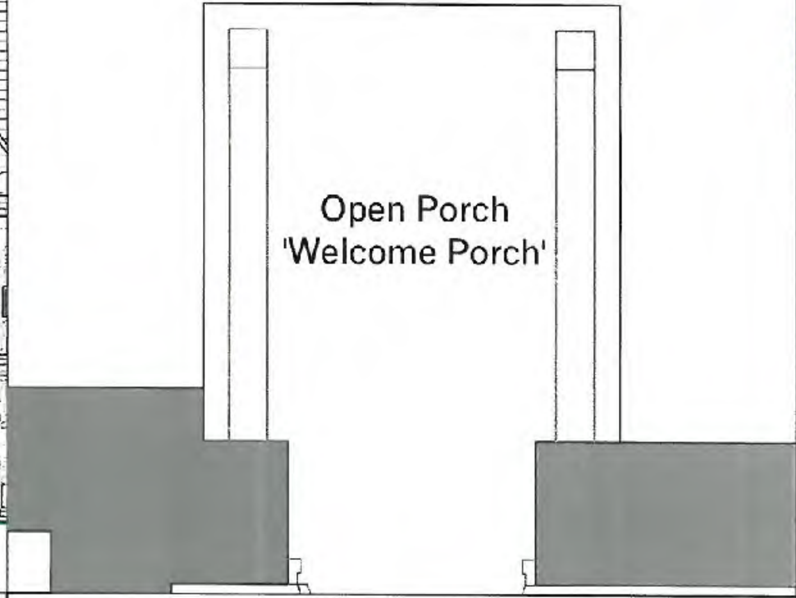
CADARN
CONSULTING ENGINEERS

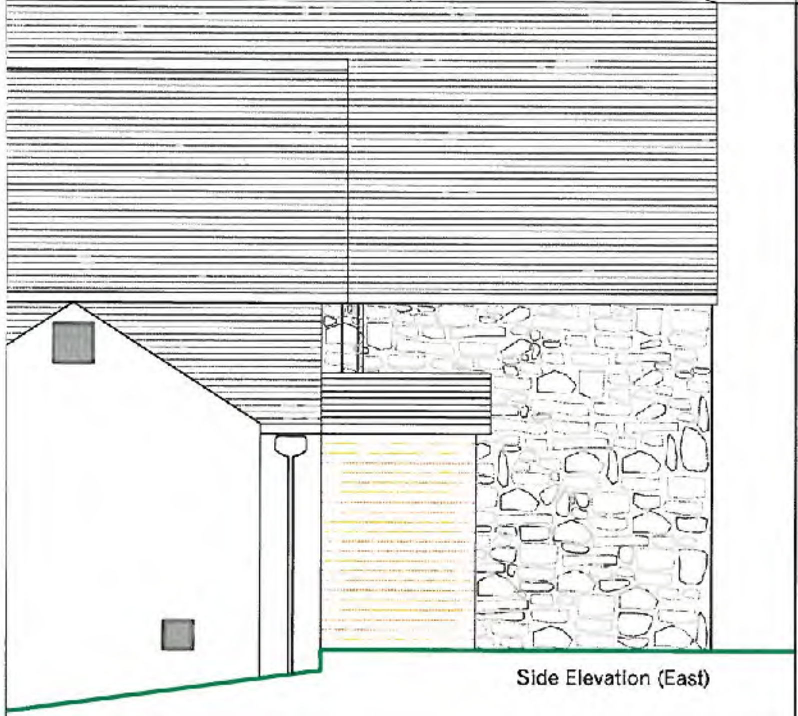
Address: CADARN Consulting Engineers
Yr Adwy,
Llanddeusant,
Holyhead,
Anglesey.
LL65 4AD
tel: 01407 730 [illegible]2
mob: 07990 382[illegible]
e-mail: ian@cadarnconsulting.co.uk

F



Front Elevation (North)





Side Elevation (East)

Finishes to Open Welcome Porch

Walls :	Treatetd timber cladding
Roof :	Natural slates of uniform in colour to match existing.
Windows :	Not Applicable
Doors :	Not Applicable
Boundry :	Not Applicable
Lighting :	Not Applicable

Strucutral Engineer to provide strucutral claculations for porch at building control stage.

This drawing has been produced for this project and is not intended for use for any other purpose. Do not scale from this drawing. All dimensions to be checked on site and discrepancies reported to CADWYN Design & Architecture.

Do not scale from this drawing
If in doubt - ASK

Pedwch a chymeryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn.
Os yn amau - GOFYNNWCH

Os rydych am ragor o wybodaeth rydym yn hollol gyffyrddus yn cyflwyno gwybodaeth a chyfathrebu yn y Cymraeg gydag unrhyw gwsmer sydd yn dymuno hynny. Gellir hefyd paratoi dogfennau dwyieithog os bydd angen.

Drawing Notes :-

CADWYN
DESIGN & ARCHITECTURE

Plas Newydd
Llanddeusant
Ynys Mon
LL65 4AD

01407 730837
07814 014779
william@cadwyndesign.co.uk

CADARN CONSULTING ENGINEERS

CANOLFAN DINOWRIG DEINIOLAN

02814

PROPOSED NEW OPEN PORCH

May 2014 | 1 : 50 @ A3

WSO | 02814/A/07

F

CADWYN

CADARN CONSULTING ENGINEERS

CANOLFAN DINORWIG DEINIOLAN

012814

PROPOSED ELEVATIONS

APRIL 2014

1 : 100 @ A2

WSO

012814/PL/05

(F)

CADWYN

CADARN CONSULTING ENGINEERS

CANOLFAN DINOWRIG DEINIOLAN

EXISTING ELEVATIONS

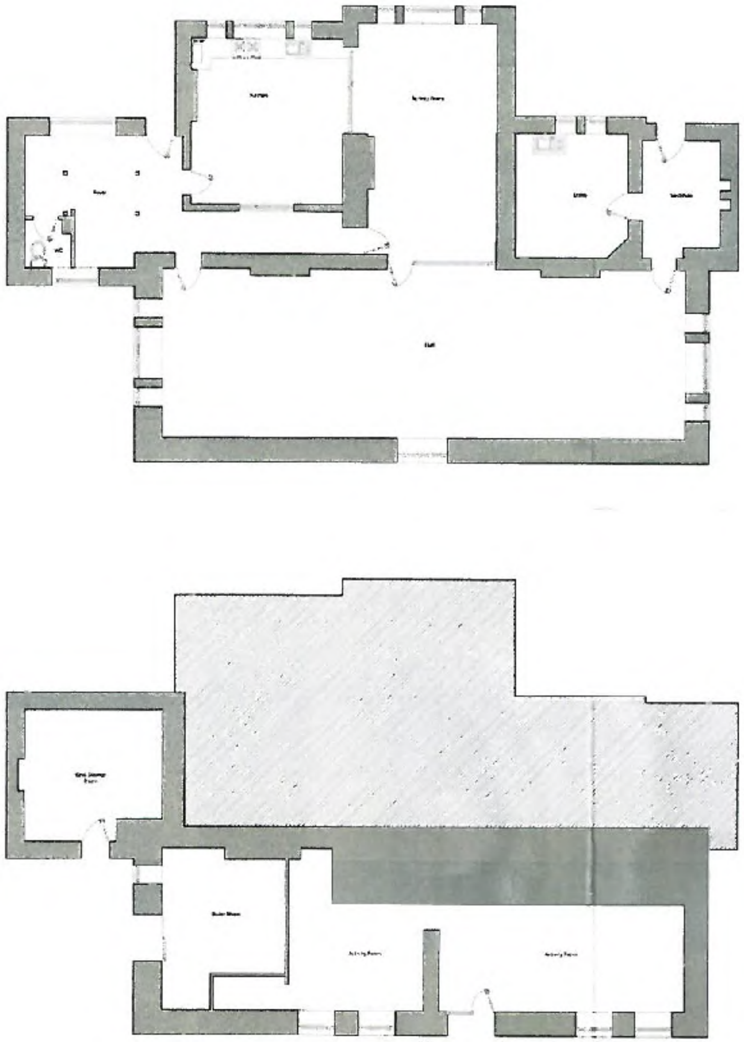
APRIL 2014

1 : 100 @ A2

WSO

012014/A/03

7



A		
REVISION	DATE	TYPE

CADWYN
DESIGN & ARCHITECTURE

CADARN CONSULTING ENGINEERS

CANOLFAN DINOWRIG DEINIOLAN

02814

EXISTING FLOOR PLANS

APRIL 2014	1 : 100 @ A2
WSD	012814/A/02

4

Drawing Notes

A	30.04.2014	Planning Submission
REVISION	DATE	TYPE

CADWYN

CADARN CONSULTING ENGINEERS

CANOLFAN DINOWRIG DEINIOLAN

PROPOSED FLOOR PLANS

APRIL 2014

1 : 100 @ A2

WSO

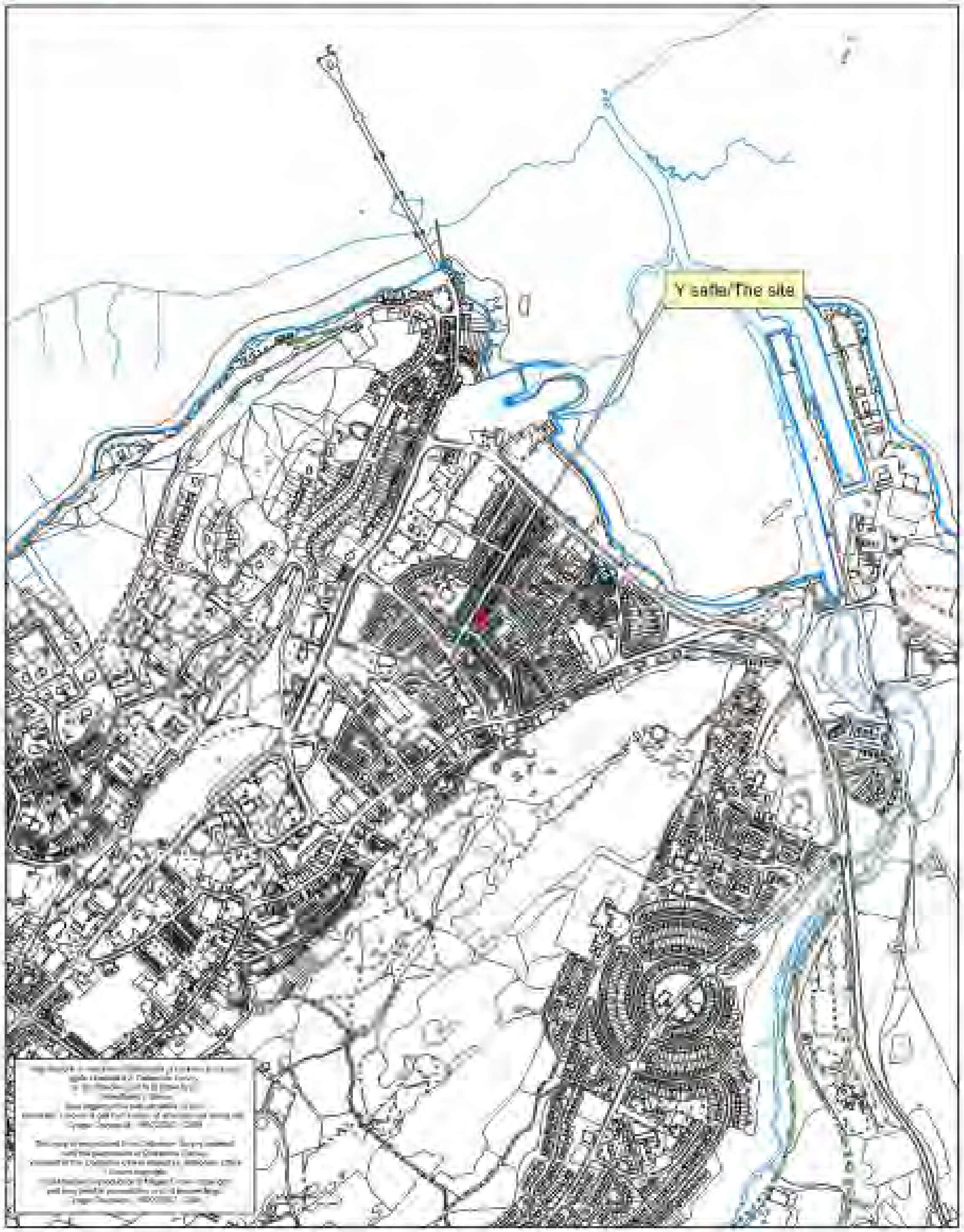
F

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/09/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: 5

Rhif y Cais / Application Number : C14/0534/11/LL

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



Cais Rhif:	C14/0534/11/LL
Dyddiad Cofrestru:	11-Meh-2014
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Bangor
Ward:	Hirael
Bwriad:	CAIS OL-WEITHREDOL AR GYFER ADEILADU ESTYNIAD CEFN UNLLAWR
Lleoliad:	29 LON Y GOGARTH , BANGOR, LL571AY

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais ôl weithredol ar gyfer dymchwel modurdy cefn a chodi estyniad unllawr. Mae'r eiddo yn ffurfio rhan o resdai deulawr ar Lon y Gogarth, yn cefnu gyda Rhes Seiriol, ac yn gorwedd o fewn ffin datblygu Dinas Bangor.

1.2 Mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel modurdy presennol ar gefn yr eiddo sy'n mesur 5.5m wrth 3m a chodi estyniad to flat sydd yn mesur 7.5m o hyd a 4.2m o led a 2.6m o uchder. Mae'r rhan yma o'r bwriad eisoes wedi ei wneud. Byddai'r estyniad wedi ei leoli yng nghefn yr eiddo presennol ac oddeutu 1.5m oddi wrth wal eiddo drws nesaf a 1m oddi wrth Ffordd Seiriol (sydd i gefn y safle). Mae bwriad i orffeniad allanol yr estyniad fod o rendr wedi ei baentio, a gyda ffenestri uPVC gwyn.

1.3 Cais am estyniad anheddol yw hwn ac felly nid oes angen datganiad dylunio a mynediad neu unrhyw wybodaeth ychwanegol arall.

1.4 Cais ôl-weithredol yw y cais hwn yn dilyn gweithrediad gan yr Uned Gorfodaeth am waith dymchwel modurdy yng nghefn yr eiddo, ynghyd â'r eiddo drws nesaf. Cyflwynwyd y cais yn dilyn rhoddi cyngor bod yr estyniad angen caniatâd cynllunio.

1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor yn sgil derbyn nifer o wrthwynebiadau.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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

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

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

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

POLISI 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 2014 (Fersiwn 6)
TAN 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad yn amodol ar osod amod sy'n gofyn i'r eiddo i gael ei ddefnyddio fel tŷ teulu ac nid tŷ amlfeddiannaeth.
Dŵr Cymru:	Heb ymateb
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad, ni fuasai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Adran Tai HMO:	Nid yw'r eiddo wedi ei drwyddedu fel tŷ amlfeddiannaeth. Pe bai cais i'w drwyddedu yn cael ei gyflwyno mae'n debyg y buasai'n cael ei ganiatáu.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 29.08.2014 a derbyniwyd 1 deiseb a 17 o lythyrau yn gwrthwynebu yn cynnwys yr isod: • Gor-ddatblygiad o'r math yma o eiddo; • Pryder y bydd yr estyniad yn cael ei ddefnyddio fel ystafell wely/bedsit/eiddo ar wahân; • Pryder y bydd yr eiddo yn cael ei ddefnyddio fel tŷ amlfeddiannaeth ar gyfer 5 person; • Problemau parcio ac ysbwriel; • Straen ar y draeniau os fydd 5 person yn byw yn yr eiddo; • Rhwystrau ar ffordd siriol tra bod gwaith yn mynd ymlaen; • Cynlluniau gwreiddiol ddim yn datgan defnydd yr estyniad;

Derbyniwyd cynllun diwygiedig ar y 11 Gorffennaf 2014 yn cadarnhau defnydd yr estyniad fel ystafell fwyta ynghlwm i'r gegin bresennol, ac ail ymgynghorwyd gyda'r cymdogion a'r gwrthwynebwyr. Derbyniwyd 2 lythyr gan wrthwynebydd blaenorol yn datgan fod yr holl ohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais yn dal yn ddilys.

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

- Niwed i'r wal gydrannol;
- Gwaith wedi dechrau heb ganiatâd cynllunio;
- Eiddo yn cael ei ddefnyddio fel tŷ amlfeddiannaeth yn y dyfodol neu uned ar wahân;
- Sbwriel yn broblem;
- Gormod o eiddo amlfeddiannaeth yn y cyffiniau;
- Dim datganiad dylunio a mynediad wedi ei gyflwyno.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Gwybodaeth ychwanegol

5.1 Cais ôl-weithredol yw hwn yn dilyn gweithrediad gan yr Uned Gorfodaeth am waith dymchwel modurdy yng nghefn yr eiddo, ynghyd â'r eiddo drws nesaf. Mae estyniad tebyg iawn i'r bwriad presennol wedi ei ganiatáu ar yr eiddo drws nesaf (31 Lon y Gogarth) yn ddiweddar, a'r bwriad oedd adeiladu'r ddau estyniad gyda'i gilydd er mwyn rhannu'r wal-gydrannol, costau ayb. Mae'r ymgeisydd wedi ysgrifennu at y Gwasanaeth Cynllunio i'w hysbysu bod gwaith yn ail-gychwyn ar y datblygiad oherwydd y rhesymau a nodir. Mae'r cais wedi ei gyflwyno gerbron yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel cais ar gyfer codi estyniad i greu ystafell fwyta ynghlwm â'r gegin bresennol yn ogystal â thoiled o fewn yr estyniad unllawr. Mae cyfeiriad at yr ystafell ffrynt ar lawr gwaelod yr eiddo presennol fel 'ystafell wely'. Mae 3 ystafell wely ar lawr cyntaf yr eiddo presennol ac felly mae'r bwriad i gael 4 ystafell wely.

Egwyddor y datblygiad

5.2 Mae polisïau cynllunio o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn cefnogi ceisiadau ar gyfer codi estyniadau i dai preswyl, cyn belled eu bod yn cael eu hasesu'n briodol.

5.3 Dywed polisi B22 o CDUG y gwrthodir cynigion am adeiladau newydd os na ellir cydymffurfio gyda nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod unrhyw gynnig yn parchu'r safle a'r cyffiniau o ran maint, graddfa, ffurf, dwysedd, lleoliad, cynllun, cymesuredd ansawdd, deunyddiau, agwedd a dwysedd defnydd tir/adeiladau a'r gwagleoedd o gwmpas yr adeiladau ac nid yw'n cael effaith andwyol ar ffurf a chymeriad y dirwedd neu'r drefwedd o'i gwmpas.

5.4 Mae polisi B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud gyda gwneud newidiadau neu ymestyn adeilad os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n cynnwys bod y dyluniad a'r raddfa sydd yn gweddu i'r prif adeilad a'r ardal leol o gwmpas y datblygiad, ac na fydd unrhyw estyniad yn arwain at leihad annerbyniol mewn lle gwag amwynderol o fewn cwrtil tŷ. Mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel y modurdy

a chodi estyniad unllawr gyda tho flat ar gefn yr eiddo. Nid yw’r estyniad yn sylweddol, ac er bod y cwrtil yn eithaf bychan, ni ystyrir fod y bwriad yn ormodol o ran maint nac uchder. Ystyrir bod yr estyniad o ran maint, dyluniad a deunyddiau yn cydweddu â’r eiddo presennol, yr eiddo drws nesaf (sydd eisoes wedi derbyn caniatâd am estyniad yr un fath) a’r ardal o gwmpas y safle.

5.5 Ystyrir felly fod y bwriad yn unol gyda gofynion polisïau B22 a B24 o’r CDU.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.6 Mae polisïau B22, B23, a B25 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.

5.7 Mae’r safle wedi ei leoli yng nghanol ardal breswyl sefydledig ac oddi fewn ffin datblygu’r ddinas. Mae’r bwriad yn cynnwys dymchwel modurdy (sydd eisoes wedi digwydd) a chodi estyniad unllawr to fflat ar gefn yr eiddo i greu ystafell fwyta yng nghlwm i’r gegin bresennol yn ogystal â thoiled o fewn yr estyniad unllawr. Mae’r elfen yma o’r bwriad hefyd wedi ei ddechrau. Mae nifer o estyniadau cyffelyb a modurdai sylweddol wedi ei hadeiladu ar eiddo cyfagos yn y rhesdai. I’r perwyl hyn, ystyrir fod maint a dyluniad yr estyniad yn addas ac yn cydweddu i’r safle.

5.8 Mae bwriad o osod ffenestr i wynebu wal ffin rhif 27 Lon Y Gogarth, ond ni ystyrir fod hyn yn achosi unrhyw or-edrych anaddas oherwydd roedd ffenestr yn y modurdy blaenorol, a bod ffens hyd at 2m o uchder ar ffin rhwng y ddau eiddo.

5.9 Bwriedir i orffeniad allanol yr estyniad fod o rendr wedi ei baentio.

5.10 Mae’r cais sydd wedi ei gyflwyno ar gyfer codi estyniad, ac nid oes unrhyw dystiolaeth i brofi fod unrhyw fwriad i ddefnyddio'r estyniad fel ystafell wely ychwanegol na llety ar wahân. Mae ymateb yr Adran Tai yn cadarnhau nad yw’r eiddo wedi ei gofrestru fel tŷ amlfeddiannaeth. Mae’r eiddo ar hyn o bryd yn disgyn o fewn dosbarth defnydd C3 (tai preswyl), sy’n golygu bod defnydd o’r eiddo wedi ei gyfyngu i deulu, unigolyn, neu hyd at 6 person yn byw gyda’i gilydd heb yr angen am oruchwyliaeth sydd yn disgyn o dan ganllawiau'r cyngor yn ymwneud gyda thai mewn amlfeddiannaeth.

5.11 Oherwydd yr uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau unrhyw drigolion cyfagos, ac nid yw’r bwriad yn achosi unrhyw or-edrych sylweddol ychwanegol. Ni ystyrir felly fod yr estyniad yn groes i ofynion polisïau B22, B23 na B25 o’r Cynllun Datblygu Unedol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.12 Mae Polisi CH33 yn ymwneud a diogelwch ar ffyrdd a strydoedd a chyfleusterau parcio ceir preifat. Nid oes gan y Gwasanaeth Trafnidiaeth wrthwynebiad i’r bwriad gan fod y safle yng nghanol y ddinas ac felly o fewn lleoliad cynaliadwy ac yn agos i nifer o opsiynau trafnidiaeth gyhoeddus e.e. bws a thrên.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.13 Y prif wrthwynebiadau a dderbyniwyd yw’r pryder y bydd yr eiddo yn cael ei ddefnyddio fel tŷ aml-feddiannaeth a fyddai’n arwain at ardrawiad sŵn annerbyniol gan fyfyrwyr, problem ysbwriel, cynyddu straen ar y draeniau cyhoeddus, a hefyd cynnydd yn y math yma o ddefnydd o dai preswyl. Ystyrir bod y materion sydd wedi

codi o ganlyniad i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus statudol wedi derbyn ystyriaeth lawn fel rhan o'r asesiad uchod, ond ni ellir penderfynu'r cais ar sail beth all yr estyniad gael ei ddefnyddio ar ei gyfer yn y dyfodol, gan nad yw hyn yn sail cynllunio ddilys i wrthwynebu. Os bydd yr eiddo yn cael ei ddefnyddio fel 'bed-sit' yn y dyfodol, yna bydd y Gwasanaeth Cynllunio yn ymchwilio i unrhyw newid defnydd di-ganiatâd y pryd hynny. Nid nad oes unrhyw fater yn gorbwyso'r ystyriaethau polisïau perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisïau perthnasol a nodir ac ni ystyrir bod unrhyw ystyriaeth cynllunio faterol yn datgan fel arall.. Nid yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

Caniatáu - amodau

1. Unol â'r cynllun diwygiedig dyddiedig 11 Gorffennaf 2014.
1. Lliw'r rendr ar y muriau allanol i'w cytuno

(5)

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Rhif y Cais / Application Number : C14/0534/11/LL

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

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

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

5

Buy A Plan
UK's Fastest and Easiest Planning Site

Ordnance Survey Licensed Partner

29 Orme Road, Bangor, LL57 1AY

Block Plan shows area bounded by: 258472.0,372506.0 258562.0,372596.0 (at a scale of 1:500) The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

Produced on 11th Jun 2014 from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. © Crown copyright 2014. Supplied by buyaplan.co.uk a licensed Ordnance Survey partner (100053143). Unique plan reference: #00036434-A401B5

Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain. Buy A Plan logo, pdf design and the buyaplan.co.uk website are Copyright © Pass Inc Ltd 2014

11 MEH 2014

CYNGOR GWYNEDD
CYFADRAN Y[...]CHEDD
11 GOR 2014
GWASANAETH CYNLLUNIO A THRAFNIDIAETH
D rhif tracio

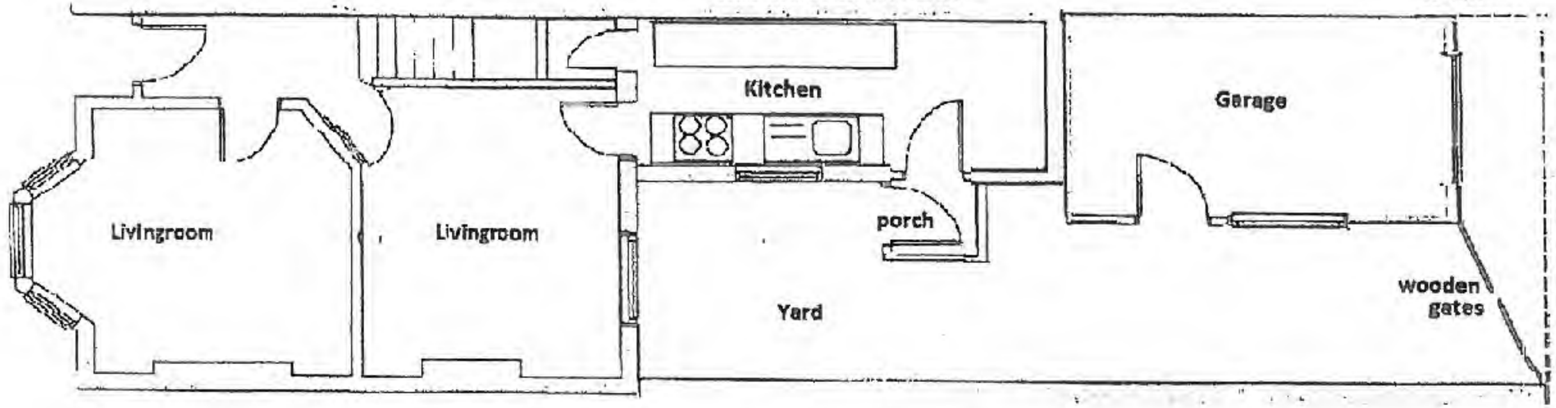
APPLICATION: SINGLE STOREY EXTENSION
LOCATION: 29 ORME ROAD, BANGOR, LL57 1AY
APPLICANT: AMANDA HART
SCALE 1:100

11/7/2014
W.E. Williams

FRONT

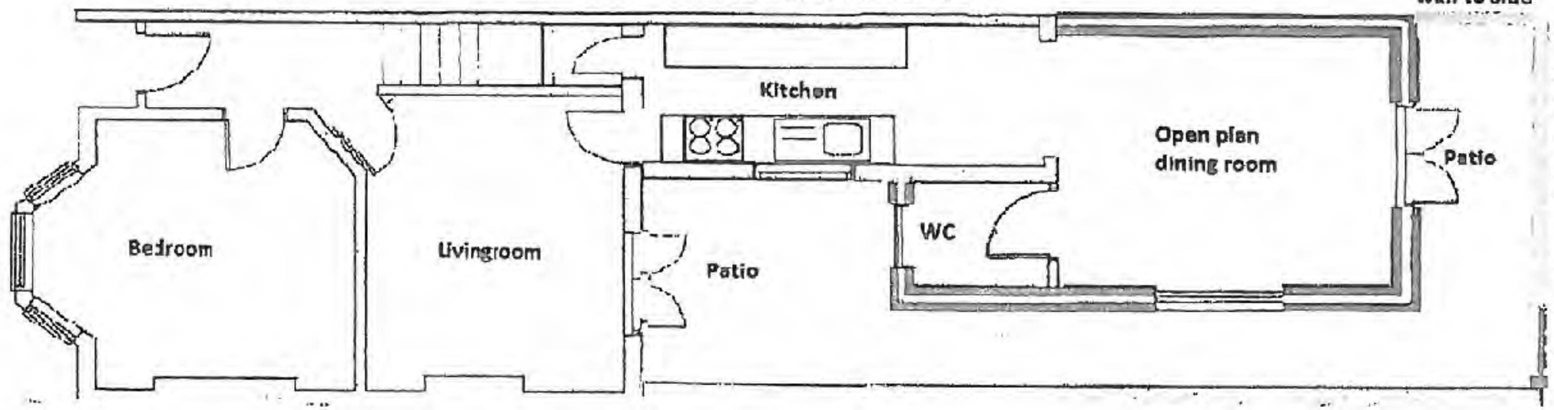
EXISTING FLOOR PLAN

REAR



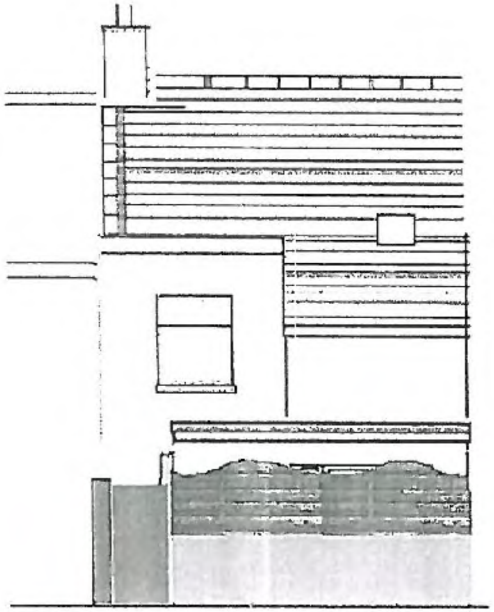
PROPOSED FLOOR PLAN

wall to side



boundry wall to be built to the height of 1150mm rendered and painted topped with wooden 900mm high privacy panel

existing left gate



APPLICATION: SINGLE STOREY EXTENSION
LOCATION: 29 ORME ROAD, BANGOR, LL57 1AY
APPLICANT: AMANDA HART
SCALE 1:100

CYNGOR GWYNEDD
CYFADRAN YR AMGYLCHEDD
1 1 GOR 2014

PROPOSED ELEVATIONS
REAR VIEW SHOWING WALL
AND PRIVACY PANELS

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 11/7/2014
Llofnod/signature W.E. Williams

boundry wall to be built to the height of 1150mm rendered and painted topped with wooden 900mm high privacy panel

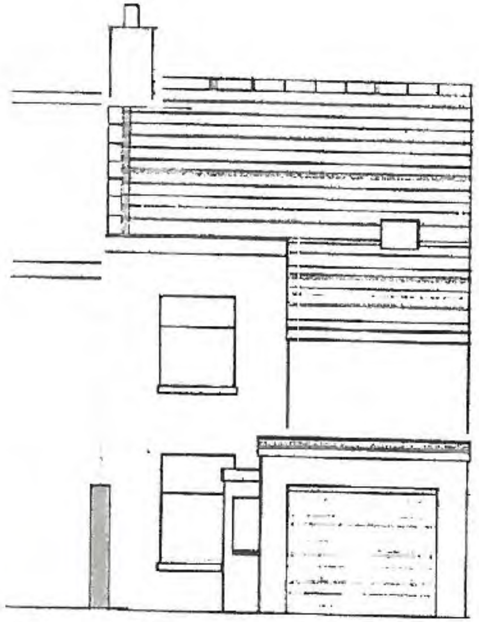
5

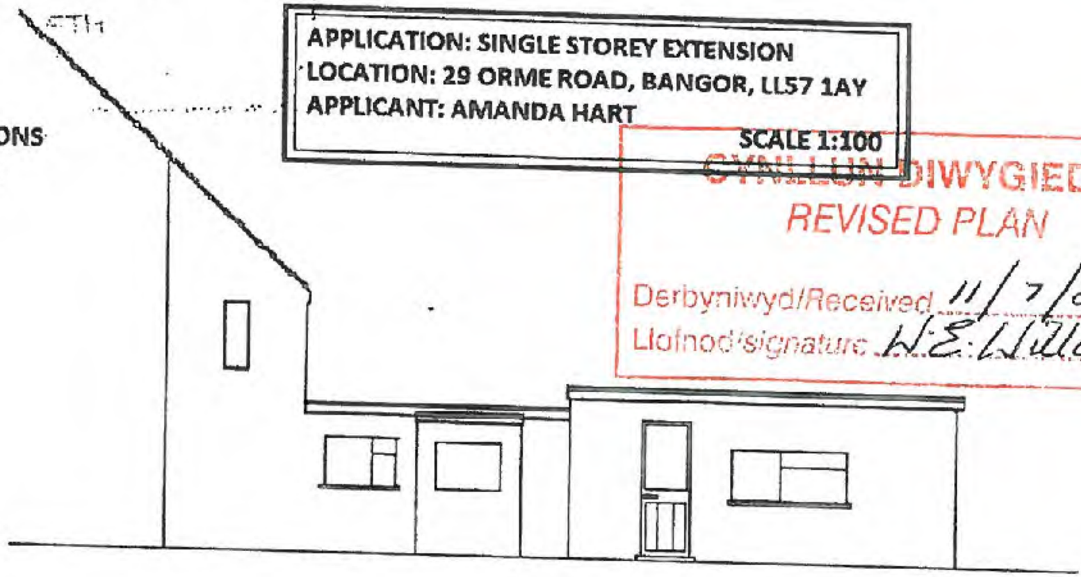
CYNGOR GWYNEDD
CYFAR[illegible]EDD
11 GOR 2014

APPLICATION: SINGLE STOREY EXTENSION
LOCATION: 29 ORME ROAD, BANGOR, LL57 1AY
APPLICANT: AMANDA HART
SCALE 1:100

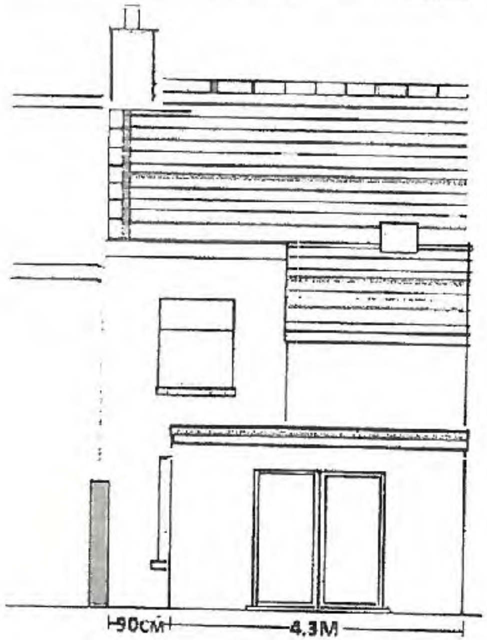
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 11/7/2014
Llofnod/signature W.E. Williams

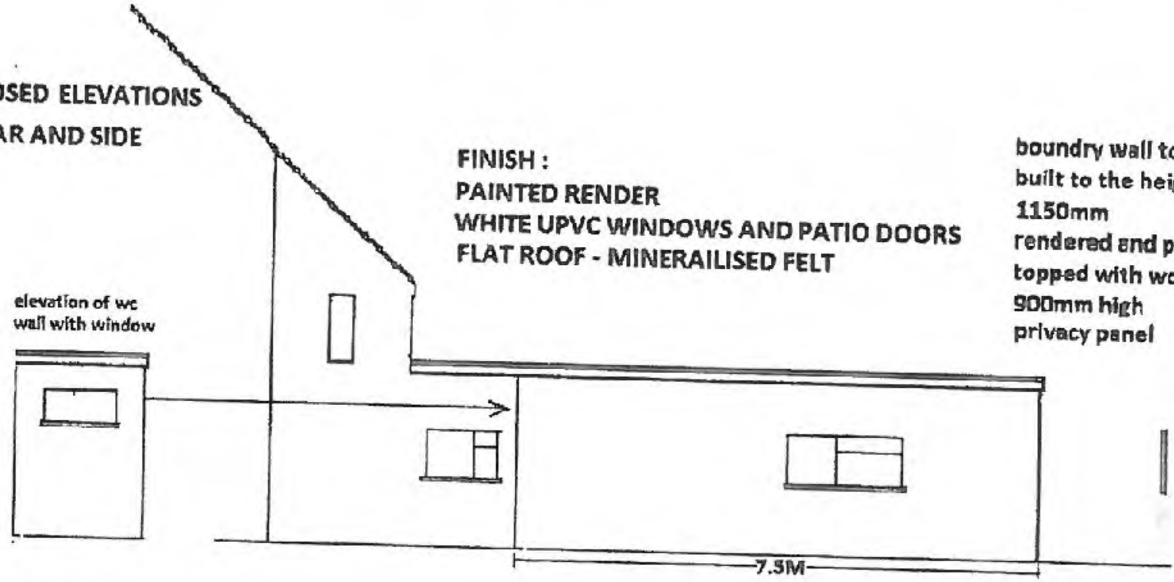
EXISTING ELEVATIONS
REAR AND SIDE





PROPOSED ELEVATIONS
REAR AND SIDE





FINISH :
PAINTED RENDER
WHITE UPVC WINDOWS AND PATIO DOORS
FLAT ROOF - MINERAILISED FELT

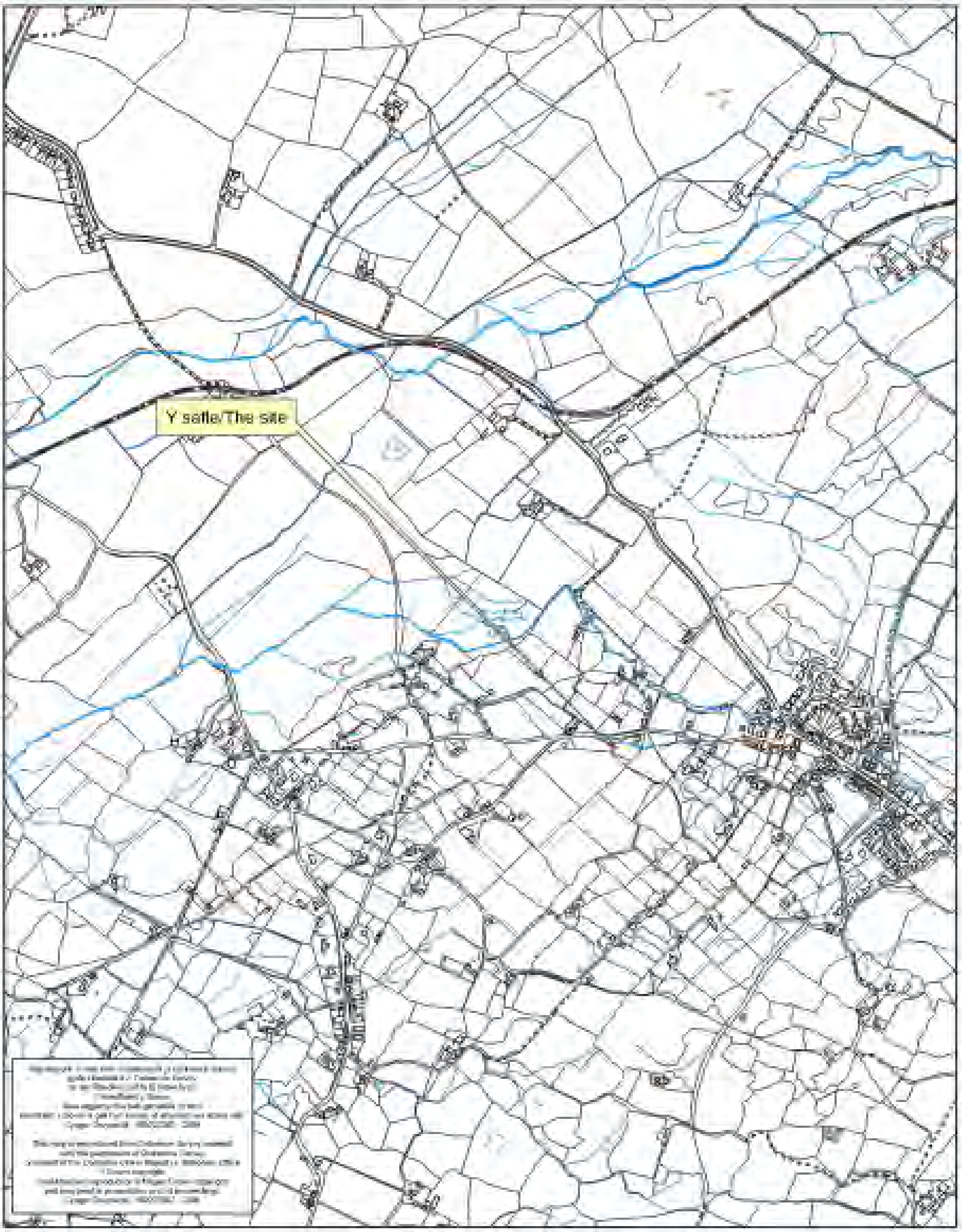
boundry wall to be built to the height of 1150mm rendered and painted topped with wooden 900mm high privacy panel

5

Rhif: **6**

Rhif y Cais / Application Number : C14/0566/24/LL

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



Cais Rhif:	C14/0566/24/LL
Dyddiad Cofrestru:	02-Gorff -2014
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Llanwnda
Ward:	Llanwnda

Bwriad:	YMESTYN LLED Y FYNEDFA AMAETHYDDOL BRESENNOL
Lleoliad:	WAEN BANT, RHOSTRYFAN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL547LU

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn i ymestyn y giât/fynedfa amaethyddol bresennol o 3.8m o led hyd at 5.5m o led ar gyfer cerbydau a threilars. Mae'r ffordd yn ffordd sirol dosbarth III cyfagos sy'n cysylltu Rhostryfan gyda Rhos Isaf. Mae'r giât bresennol wedi ei leoli ar ran llydan o'r ffordd sirol ac islaw'r eiddo a adnabyddir fel Glan Rafon a Glan y Wern ac wedi ei osod yn ôl oddeutu 10m o gerbydlon y ffordd ei hun. Mae llwybr wedi ei leoli ar hyd ffin ddwyreiniol y cae (tybir mai nid llwybr cyhoeddus yw hon gan nad yw wedi cael ei hadnabod gan yr Uned Lwybrau fel llwybr cyhoeddus) gyda cwlfert o dan y ffordd i'r gogledd o'r fynedfa. Ceir cloddiau sefydledig ar hyd blaen y cae gyda'r ffordd ac fe fydd 1.7m o'r clawdd yn cael ei ddymchwel er mwyn galluogi lledu'r fynedfa/giât bresennol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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

POLISI 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:

NCT 18 "Trafnidiaeth", (Mawrth, 2007).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio yn perthyn i'r safle hwn er bod ymholiad wedi ei gyflwyno o flaen llaw o dan rif Y14/001761.

3.2 Cyn cyflwyno'r cais yma fe ymwelwyd â'r safle gan swyddog o'r Uned Drafnidiaeth a chadarnhawyd i'r ymgeisydd fod y bwriad o ledu'r fynedfa i'r cae yn dderbyniol mewn egwyddor ac nid yw'n amharu mewn unrhyw ffordd ar yr hawl i dramwyo'r gerbydlon i'r cae ei hun gan fod hyn wedi ei sefydlu'n hanesyddol.

3.3 Er nad yw'n berthnasol i haeddiant y cais arbennig hwn derbyniodd yr ACLL ymholiad gan y "Camping and Caravanning Club" o dan rif Y14/000745 ble cynigwyd cyngor iddynt yn ymwneud â natur y rhwydwaith ffyrdd lleol, fod y safle wedi ei sgrinio'n dda yn gyffredinol ond byddai mwy o sgrinio yn dderbyniol a bod angen cyflwyno cais cynllunio os am ledu'r fynedfa bresennol i'r cae.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail :-

- Beth yw gwir bwrpas y cais? Credir mai'r pwrpas yw lledaenu'r fynedfa er mwyn caniatáu carafanau dod mewn ac allan o'r safle i'w gael ei reoli gan y "Caravan Club".
- Culni'r ffordd sy'n arwain i'r safle.
- Problem dŵr ar y ffordd a phroblem carthffosiaeth ar y safle ei hun.

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

Uned Llwybrau: Angen diogelu llwybr cyhoeddus rhif 127 (Llanwnda) drwy gynnwys amod cynllunio mewn unrhyw ganiatad. Yr Uned am ymchwilio i mewn i'r gwaith sydd wedi cael ei gario allan ar y cloddiau yn Waen Bant o dan ddeddfwriaeth priffyrdd er mwyn sicrhau nad yw'r llwybr yn cael ei amharu ag ef mewn unrhyw ffordd.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 24.07.14 a derbyniwyd llythyrau yn ymwneud â'r safle hwn a'r dalgylch cyfagos. Mae'r gwrthwynebiadau ar sail:

- Y bwriad yn amharu ar y llwybr cyhoeddus cyfagos.
- Pyst y giat newydd wedi cael eu cyfnewid.
- A fydd y fynedfa newydd ar gyfer cerbydau amaethyddol ar gae mor fychan?
- Mae maint y fynedfa bresennol yn addas ar gyfer defnydd amaethyddol o'r cae gan gymryd i ystyriaeth maint y cae ei hun.
- Problem gyda'r system garthffosiaeth rhwng Rhostryfan a Rhos Isaf ac fe all caniatáu'r cais golygu trafnidiaeth drom dros y cwlfert sydd o dan y ffordd.

Mae llythyrau eraill yn tynnu sylw'r ACLL at faterion sy'n ymwneud â:

- Nid yw'r cynllun lleoliad sydd ynghlwm â'r cais yn dangos yr holl gae.
- Cyfeirir at lythyrau gan y "Camping and Caravanning Club" i'r gwrthwynebwyr yn datgan manylion trwyddedu safleoedd gwersylla a charafanau teithiol sydd ddim yn destun caniatâd cynllunio ac mae'r gwrthwynebwyr yn cwestiynu cynnwys y llythyrau hyn.
- Rhagdyb ymysg y gymuned leol mai bwriad yr ymgeisydd yw ceisio defnyddio'r cae ar gyfer carafanau teithiol a phebyll o dan hawliau datblygiad a ganiateir. Gall hyn osod cynsail wedyn ar gyfer caniatáu mwy o garafanau yn yr ardal.
- Gwaith yn cael ei wneud gan yr ymgeisydd i ddymchwel clawdd sydd uwchben y llwybr cyhoeddus yn y cae ac yn ail-adeiladu clawdd newydd is lawr. Gofyn i'r Cyngor ymchwilio i mewn i'r mater yma er mwyn osgoi sefyllfa ble mae'r gwaith yn amharu ar y llwybr cyhoeddus cyfagos.

Mewn ymateb i'r pwynt olaf mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cysylltu â'r Uned Lwybrau ynghyd â'r Uned Bioamrywiaeth fel eu bod hwy yn ymwybodol o'r pryderon hyn ac yn gallu cymryd unrhyw gamau priodol o dan y ddeddfwriaeth berthnasol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 **Egwyddor y datblygiad -** mae'r egwyddor o greu mynedfa newydd neu newid mynedfa bresennol wedi ei selio ym Mholisi CH33 o GDUG sy'n datgan caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud â darparu mynedfa gerbydau i'r safle fydd yn ddiogel ac yn gweddu i'r ardal leol a bod y rhwydwaith ffyrdd presennol o safon ddigonol i allu delio a'r llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad newydd a bod mesuriadau tawelu priodol yn cael eu darparu os yw'r datblygiad yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig. Dywed Polisi B23 gwrthodir cynigion fydd yn amharu'n andwyol ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Mae NCT 18 "Trafnidiaeth" yn cynnig egwyddorion a chyngor sy'n hyrwyddo amcanion fel hygyrchedd, cynaladwyaeth, gwella ansawdd amgylcheddol ardaloedd gwledig a hyrwyddo diogelwch ffyrdd. I'r perwyl uchod a chan gymryd ystyriaeth yr asesiad isod credir fod y bwriad o ledu'r fynedfa amaethyddol bresennol o 1.5m yn dderbyniol ar sail egwyddor.

5.2 **Mwynderau gweledol -** mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored rhwng Rhostryfan a Rhos Isaf gyda'r ardal hon yn cynnwys tyddynnod ac anheddau preswyl ar wasgar. Mae ffin ogleddol y cae o glawdd traddodiadol a llwyni sy'n nodweddiadol o gefn gwlad. Er bod y bwriad yn cynnwys dymchwel 1.5m o'r clawdd presennol credir na fydd graddfa'r golled hon yn amharu'n sylweddol ar fwynderau'r rhan yma o'r tirlun gan ystyried fod y rhan helaeth o'r clawdd yn aros. Credir hefyd na fydd disodli'r giât bresennol gyda giât ychydig yn fwy ac wedi ei galfaneiddio yn mynd i danseilio mwynderau gweledol y rhan yma o'r tirlun o ystyried fod datblygiad

o'r fath yn ddigwyddiad aml ac anochel yng nghefn gwlad ac yn rhan annatod o gymeriad cefn gwlad erbyn heddiw. I'r perwyl hyn, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B23 a CH33 o GDUG.

5.3 **Mwynderau cyffredinol a phreswyl -** mae 2 annedd breswyl wedi eu lleoli i'r dwyrain a gogledd-ddwyrain nepell o safle'r cais. Glan Rafon a Glan y Wern. Credir na fydd ymestyn yr agoriad presennol i'r cae yn mynd i gael unrhyw effaith sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid yr anheddau hyn ar sail aflonyddwch sŵn gan y tybir na fydd caniatáu'r bwriad yn arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig i fewn ac allan o'r cae. Yn ychwanegol i hyn ceir llystyfiant a choedlan aeddfed wedi eu lleoli rhwng yr eiddo Glan Rafon a'r mynediad i'r cae fydd yn sgrinio'r giât newydd ynghyd a thorri lawr unrhyw sŵn ychwanegol a all deillio o ddefnyddio'r fynedfa ei hun. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B23 a CH33 o GDUG.

5.4 **Materion trafnidiaeth a mynediad -** mae'r fynedfa amaethyddol wedi ei leoli ar hyd rhan o'r ffordd sirol dosbarth III sy'n weddol lydan ac wedi ei osod ar yr ochr allanol i'r tro yn y ffordd. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi ymateb drwy ddatgan nid oes ganddynt unrhyw argymhelliad i'w wneud gan y tybir na fydd y bwriad o ledu'r fynedfa bresennol yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd gan gymryd fod y rhwydwaith ffyrdd lleol o safon ddigonol i allu ymdopi ag unrhyw gynnydd a wneir o ddefnyddio'r fynedfa yn ei newydd wedd. I'r perwyl hyn, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH33 ynghyd a'r canllawiau ac egwyddorion a gynhwysir yn NCT 18 "Trafnidiaeth".

5.5 **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus -** fel y cyfeirir ato uchod mae'r Awdurdod wedi derbyn llythyrau sydd yn gwrthwynebu'r cais ac hefyd llythyrau sy'n cynnig sylwadau ar y bwriad. Rhaid pwysleisio nad yw'r cyfeiriad at ddefnydd rhagdybiol o'r cae ar gyfer safle carafanau teithiol a phebyll yn fater cynllunio sy'n faterol i'r cais arbennig hwn ac mae'r swyddogion wedi cyfyngu eu hystyriaeth o faterion cynllunio i'r bwriad o ledu'r fynedfa bresennol yn unig ac nid i ystyried na rhagdybio beth fydd defnydd y cae yn y dyfodol. Ystyrir bod y gwrthwynebiadau a phryderon y gymuned leol parthed y bwriad hwn wedi derbyn ystyriaeth lawn yn yr asesiad uchod ac nid oes unrhyw fater yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir bod y bwriad o ymestyn lled yr agoriad amaethyddol presennol yn dderbyniol ar sail egwyddor, graddfa, lleoliad, mwynderau preswyl a chyffredinol a diogelwch ffyrdd ynghyd â chydymffurfio âa pholisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Diogelu llwybr cyhoeddus rhif 127 (Llanwnda).

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Rhif y Cais / Application Number : C14/0566/24/LL

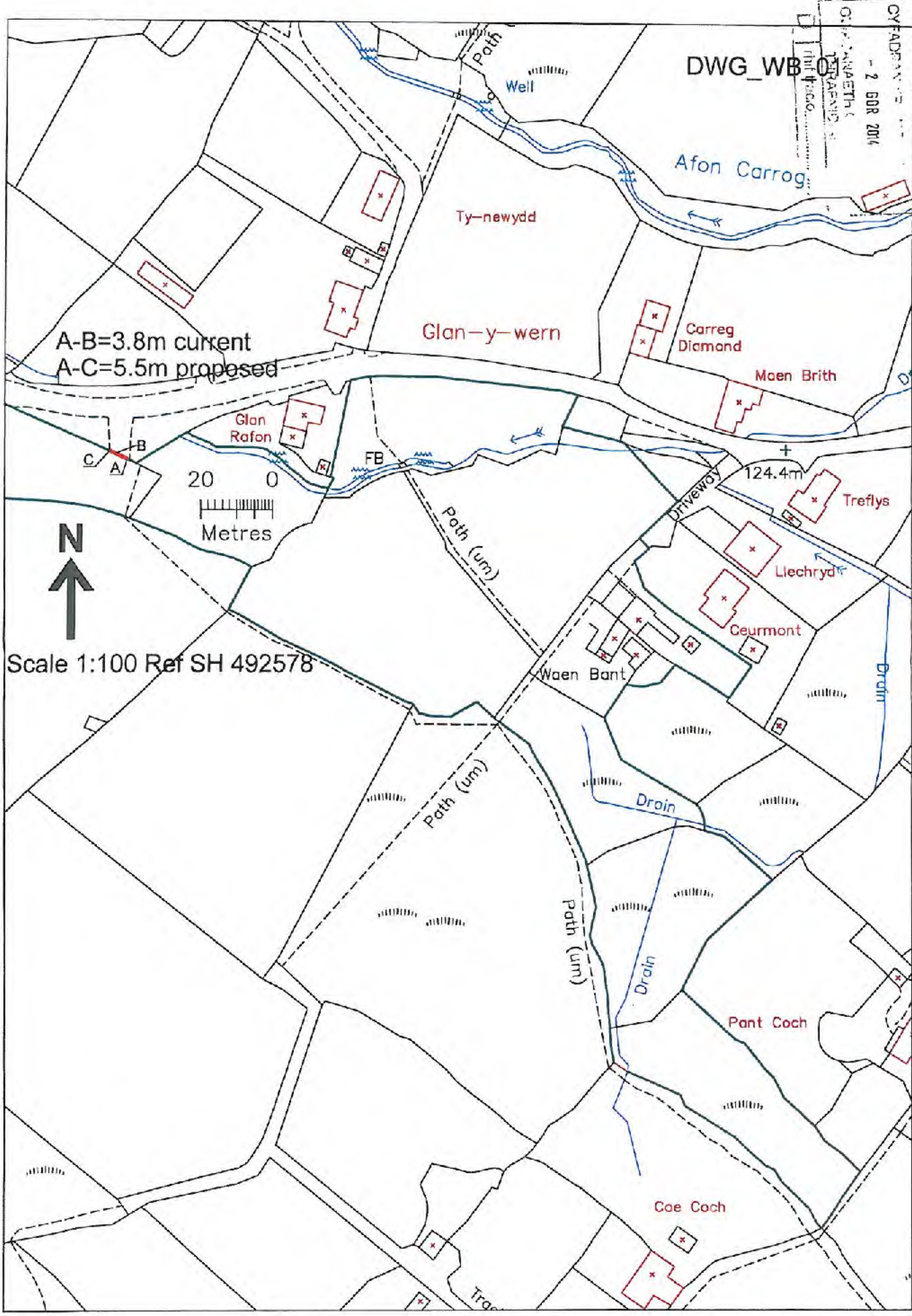
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

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

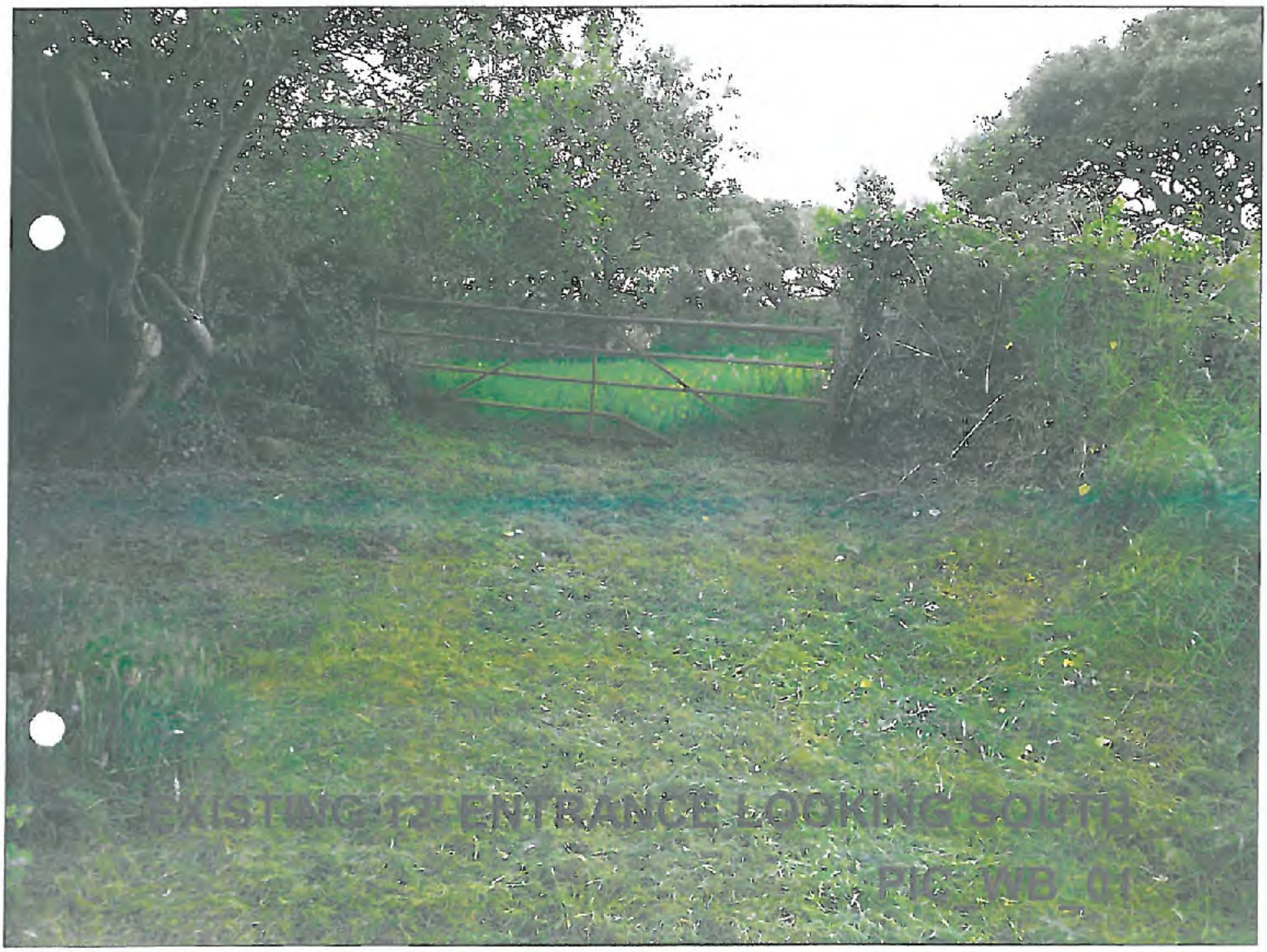
6

CYNGOR GWYNEDD
- 2 GOR 2014



6

CYNGOR GWYNEDD
CYFADR... CHEDD
18 MEH 2014
GWASANAETH ... UNIO A THRAFNIDIAETH
D rhif tracio...............



6

CYNGOR GWYNEDD
CYFADRAN YR AMGYLCHEDD
18 MEH 2014
GWASANAETH CYNLLUNIO A