
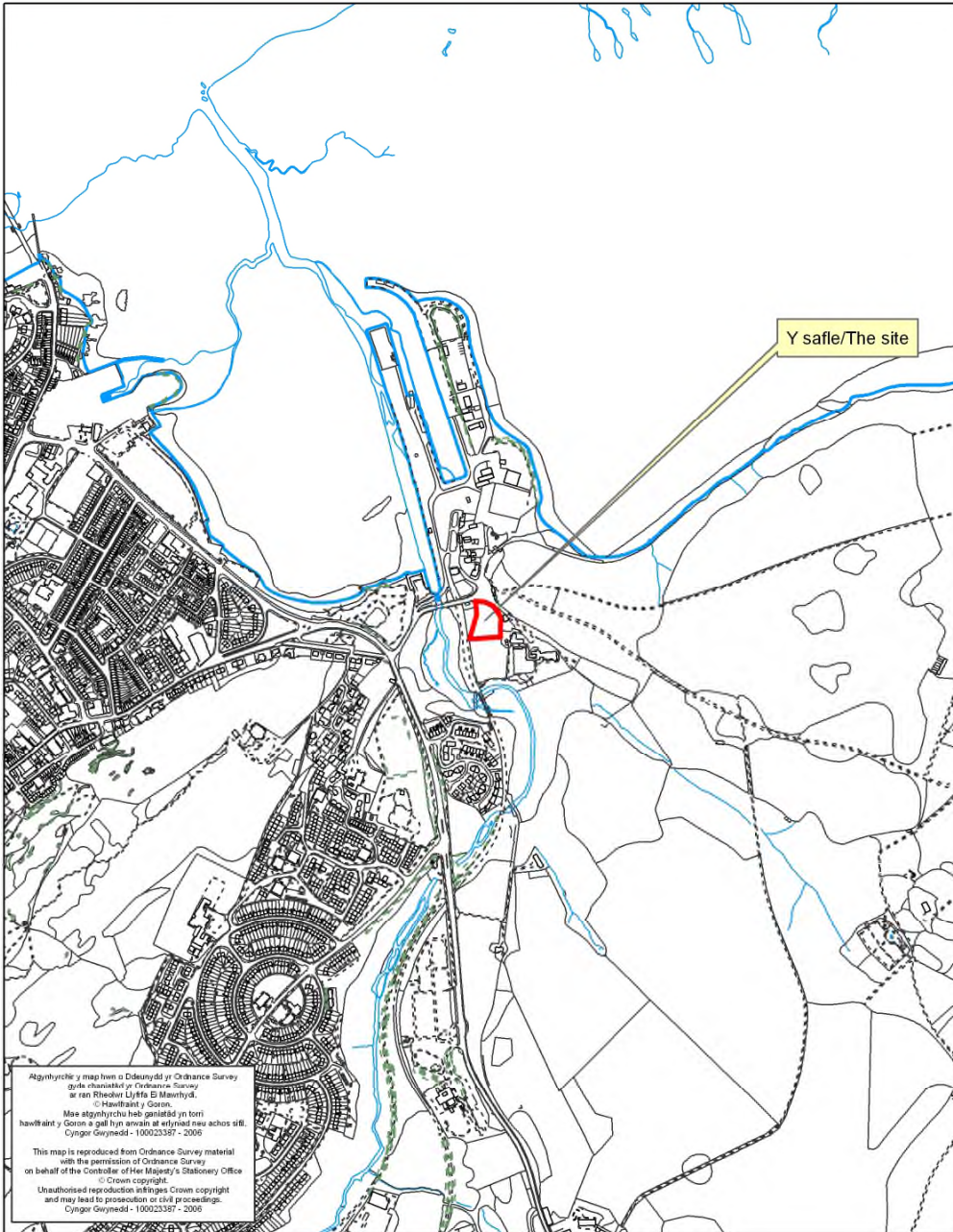


Rhif: 11

 Rhif y Cais / Application Number : C14/0865/16/LL
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Cais Rhif: C14/0865/16/LL
Dyddiad Cofrestru: 10/09/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llandygai
Ward: Arllechwedd

Bwriad: AIL-GYFLWYNIAD O GAIS C14/0205/16/LL A WRTHODWYD AR GYFER AIL-LEOLI MYNEDIAD GERBYDOL, YNGHYD AG AIL-GYFEIRIO TRI TY A GERDDI CYSYLLTIOL FEL A GANIATAWYD O DAN GYFEIRNOD C11/1077/16/LL
Lleoliad: PLAS Y COED, BANGOR, GWYNEDD, LL574HN

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir aelodau mai ail gyflwyniad yw'r cais yma o gais blaenorol a wrthodwyd i ail-leoli mynedfa gerbydol ac ailgyfeirio 3 tŷ a gerddi cysylltiol o'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol o dan gyfeirnod C11/1077/16/LL. Mae'r cais yma wedi ei ddiwygio o'r hyn a wrthodwyd trwy gynyddu uchder wal ffin bresennol rhwng y fynedfa arfaethedig a'r eiddo a adnabyddir fel Porthdy Plas y Coed i 1.5 medr a chynnwys band o dirlunio dwys ychwanegol. Yn ogystal, cynigir llecyn o dir ar gyfer parcio penodol i'r porthdy yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor sydd wedi ei ddynodi fel Canolfan Is-ranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Er hynny, mae'r safle yn gymharol ddiarffordd, oddeutu 300 medr i ffwrdd o'r ffordd gyhoeddus agosaf sef yr A5. Mae lleoliad y cais yn ffurfio rhan o safle ehangach Plas y Coed sydd oddi mewn i ffiniau ardal ail-ddatblygu 'Bae Hiracl' fel y diffinnir o fewn Briff Datblygu ardal Bangor.
- 1.3 Mae ffordd breifat di-ddosbarth yn arwain at y safle o'r A5 cyfagos, gan wyro i un cyfeiriad tuag at Borth Penrhyn yna'n parhau tuag at Blas y Coed heibio wal Castell Penrhyn a'i borth gorllewinol. Mae porthdy gwreiddiol Plas y Coed wedi ei leoli yn gyfochrog a'r ffordd fynediad at y Plas a wal ffin y cae cyfagos. Mae Gorchymyn Diogelu Coed yn ei le i warchod coed presennol sydd yn ffinio'r cae hwn.
- 1.4 Yn frâs, roedd y caniatâd blaenorol a ganiatawyd yn ymwneud a throsi adeilad rhestredig Plas y Coed ei hun i gynnwys 12 uned byw yn ogystal â chodi 17 uned byw ar wahân o fewn y cae cyfagos. Roedd y bwriad hefyd yn golygu creu mynedfa gerbydol newydd i mewn i'r cae hwn. Caniatawyd y cais yma gyda amodau yn 2013.
- 1.5 Prif bwrpas y cais presennol yma yw ail leoli'r fynedfa gerbydol o'r hyn a ganiatawyd eisioes ag o ganlyniad mae'n rhaid hefyd ail-leoli tri o'r unedau byw trwy eu symud fymryn o ran eu lleoliad fel y caniatawyd ond yn amlycach, trwy eu 'troi' yn gyfan gwbl o'r hyn a ganiatawyd. Mae hyn yn golygu fod y gerddi hefyd yn cael eu symud ag fel mae'r cynllun yn dangos, mae'r ffordd fynedfa rwan yn lle'r gerddi fel a ganiatwyd yn wreiddiol gyda'r band o dirlunio fel y cyfeirwyd ato eisioes, rhwng ffin y porthdy a'r ffordd ei hun.
- 1.6 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr Aelod Lleol oherwydd pryderon am effaith y fynedfa wedi ei ail-leoli ar fwynderau preswyl trigolion Porthdy Plas y Coed.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

2. Polisiâu Perthnasol:

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

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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

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

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

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

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

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

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

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.

Yn ychwanegol i bolisiâu CDUG, mae ystyriaeth lawn yn cael ei roi i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig yr Awdurdod sydd yn ystyriaeth faterol a pherthnasol. Yn yr achos yma, ystyrir fod y canlynol yn berthnasol:

- Briffiau Datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

2.3 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 7 2014

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)

- NCT 10: Gorchmynion Cadw Coed
- NCT 12: Dylunio
- NCT 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais C14/0205/16/LL – ail-leoli mynediad a 3 tŷ fel a ganiatawyd yn flaenorol o dan gyfeirnod C11/1077/16/LL – gwrthodwyd 23.05.14
- 3.2 Cais C11/1077/16/LL - cais llawn i godi 17 o dai ar wahân yn ogystal â newid defnydd cyn gartref preswyl a chreu 12 uned byw hunan gynhaliol (yn cynnwys 4 uned fforddiadwy), gwaith cysylltiedig arall gan gynnwys dymchwel adeilad, torri coed, creu mynedfa gerbydol a ffordd ystad - caniatwyd 25.09.13
- 3.3 Cais C11/1082/16/CR – cais adeilad rhestredig yn ymwneud a throsi adeiladau presennol gyda gwaith cysylltiol i greu 12 uned byw ynghyd a dymchwel adeiladau a strwythurau cysylltiol – caniatwyd 30.08.13
- 3.4 Cais C08A/0342/16/LL – codi cyfleusterau henoed (EMI) gyda 106 o ystafelloedd gwely – gwrthodwyd 14.10.08

4. Ymgynghoriadau:

- Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebir oherwydd yr effaith anerbyniol ar fwynderau preswyl trigolion y Porthdy.
- Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, awgrymir cynnwys amodau safonol ynglyn a'r fynedfa ond ni ellir awgrymu amodau yn ymwneud a'r ffordd gan nad ydyw wedi ei mabwysiadwy.
- Cyfoeth Naturiol Cymru: Yn parhau o'r farn fel yn flaenorol, sef gwrthwynebu onibai y cyflwynir gwybodaeth sydd yn dangos na fyddai effaith ar y coed ag o ganlyniad, rhywogaethau sydd wedi eu gwarchod (nodir yma fod sylwadau ar y cais blaenorol wedi eu derbyn ar ôl penderfynu'r cais ag felly nid oeddynt wedi eu ystyried fel rhan o'r penderfyniad).
- Uned Bio-amrywiaeth: Gwrthwynebwyd y cais yn wreiddiol oherwydd pryder am effaith gerddi a datblygiadau pellach o fewn y gerddi hynny ar goed wedi eu gwarchod. Yn dilyn trafodaeth pellach ar y mater, cytunir gyda'r bwriad i symud y fynedfa os gellir cynnwys amod i dynnu hawliau datblygiadau a ganiateir.
- Dŵr Cymru: Heb eu derbyn
- Uwch Swyddog Cadwraeth: Ystyriaeth eisioes wedi ei roi i effaith y datblygiad ar adeiladau rhestredig trwy ganiatau'r cais gwreiddiol, awgrymir cynnwys amod i sicrhau fod y newidiadau i'r wal ffin yn cael ei gynnal a chwblhau i safon priodol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod I ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Diogelwch ffyrdd
- Colli preifatrwydd
- Colli mwynderau gweledol a phreswyl
- Lleoliad 'speed bump' bwriadedig yn agos ag yn debygol o amharu o safbwynt sŵn
- Diffyg cydymffurfiaeth gyda gofynion polisi B23
- Llecyn parcio a gynigir ddim yn ymarferol
- Gwrthodiad cynt yn ystyriaeth faterol tra fod y newidiadau a gynigir ddim yn ddigonol i oresgyn y pryderon a amlygwyd

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

- Perchnogaeth tir

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

5.1.1 Mae'n rhaid ystyried rhinweddau'r cais yma yn erbyn yr hanes cynllunio perthnasol sef fod caniatâd cynllunio eisioes wedi ei roi i ail ddatblygu safle Plas y Coed gan gynnwys codi 17 uned breswyl newydd ar y tir presennol agored sydd ger y Plas a'r Porthdy a chreu mynedfa gerbydol newydd.

5.1.2 Mae'r egwyddor eisioes wedi ei dderbyn fod codi'r tai hyn, trosi'r Plas a'r holl waith cysylltiedig yn dderbyniol, ag fe welir yma, fod y cais hwn yn gofyn am newid i un elfen yn unig o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol sef ail-leoli'r fynedfa gerbydol.

5.1.3 Mae'r cais yma i symud y fynedfa yn cael ei wneud am resymau y trafodir ymhellach yn yr adroddiad hwn, ond o ystyried fod caniatad yn ei le ar gyfer ail-ddatblygu'r safle gyfan gan gynnwys darparu mynedfa gerbydol newydd, ystyrir fod yr egwyddor yn parhau yn dderbyniol yn ddarostyngedig i ystyriaeth o'r holl faterion cynllunio perthnasol.

5.2 Mwynderau gweledol

5.2.1 Ni fydd fawr ddim o newid yn nhermau mwynderau gweledol gan mai mynedfa'r un peth a'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol a fwriedir gyda waliau o garreg o boptu sydd yn cyd-fynd â'r waliau presennol. Yn amlwg mae'r fynedfa ei hun yn cael ei symud o'r lleoliad a ganiatawyd, ond yn ei hanfod, yr un fynedfa ydyw ond mewn lleoliad diwygiedig.

5.2.2 Ni ystyrir y byddai 'troi'r' 3 tŷ o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol ychwaith yn cael effaith niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal gan mai talcen yr un peth a'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol sy'n parhau i gael ei gweld yn gyntaf wrth ddynesu at y fynedfa. Yn nhermau yr effaith ar y Porthdy, mi fyddai'r newidiadau yn golygu fod blaen y tri tŷ rwan yn gwynebu'r Porthdy yn hytrach na'r cefn, sydd yn bellter o oddeutu 21 metr o ran agosaf y tai newydd i'r Porthdy o'i gymharu gyda 20 metr fel a ganiatawyd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

- 5.2.3 O gofio fod caniatad eisioes wedi ei roi ar gyfer y datblygiad cyfan, ni ystyrir y byddai'r diwygiadau hyn yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal i raddau mwy na'r hyn a ystyriwyd yn flaenorol ac felly fe ystyrir fod y cais hwn yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu B22 a B23 o safbwynt dyluniad a mwynderau gweledol.
- 5.2.4 Mae'r safle o fewn ardal o gymeriad arbennig sef ardal sydd wedi ei ddynodi fel lleoliad hanfodol yng nghofrestr Parciau a Gerddi Hanesyddol Cymru. Mae ystyriaeth eisioes wedi ei roi i effaith y datblygiad cyfan ar yr ardal yma gyda'r cais blaenorol ag ni ystyrir fod y diwygiad a fwriedir yma yn cynyddu'r effaith ar gymeriad yr ardal i raddau annerbyniol. Ystyrir fod y bwriad felly yn bodloni gofynion polisi B12.
- 5.2.5 Mae adeilad Plas y Coed ei hun a nifer o adeiladau a strwythurau gerllaw yn rhestredig. Nid yw'r diwygiadau a fwriedir yma yn cael effaith uniongyrchol ar yr adeiladau yma na'u gosodiad yn fwy na'r hyn a ystyriwyd yn flaenorol. Derbyniwyd sylwadau gan y Swyddog Cadwraeth yn cadarnhau yr uchod ag fe awgrymir cynnwys amod i sicrhau fod gorffeniad y wal yn cael ei chynnal i safon dderbyniol. Trwy wneud hyn, credir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B3.

5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3.1 Trwy ganiatau'r cais blaenorol, derbyniwyd fod effaith anorfod am fod ar fwynderau trigolion porthdy Plas y Coed o ystyried cyfnod diddefnydd gymharol ddiweddar y safle gyfan. Mae'n rhaid felly ystyried y gwahaniaeth o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol a'r hyn a fwriedir yma ag a fyddai'r bwriad yma yn amharu'n sylweddol fwy ar fwynderau'r Porthdy o'r hyn a ganiatawyd ar sail symud lleoliad y fynedfa gerbydol i mewn i'r safle.
- 5.3.2 Mae'r cais yma wedi ei gyflwyno yn ôl yr ymgeisydd, yn dilyn trafodaethau gydag asiant Stâd y Penrhyn a oedd yn dymuno i'r fynedfa fel y caniatwyd gael ei ail-leoli er mwyn iddo beidio amharu ar y fynedfa bresennol i mewn i'r castell trwy'r porth gorllewinol. Golygai hyn fod angen symud y fynedfa i ffwrdd o'r cyfeiriad yma, sydd yn amlwg yn golygu ei fod yn dynesu tuag at y Porthdy. Mae gwahaniaeth o oddeutu 20 medr o ran pellter rhwng lleoliad y fynedfa fel a ganiatwyd a'r lleoliad newydd fel y bwriedir yma. Mae'r sgrin blannu fel y bwriadwyd yn flaenorol yn parhau i gael ei gynnwys yma hefyd ond yn cael ei ddwysau o'r hyn a fwriadwyd yn flaenorol sydd yn golygu y bydd 'buffer' naturiol yn parhau yn ei le rhwng y Porthdy a'r ffordd/mynedfa. Gofynnir am fanylion y plannu yma yn arferol trwy amod ffurfiol, o wneud hynny ystyrir fod gofynion polisi B27 yn cael ei fodloni. Mae bwriad hefyd i gynyddu uchder wal garreg bresennol i 1.5 medr rhwng y Porthdy a'r fynedfa arfaethedig sydd yn ymgais i sicrhau na fydd goleuadau cerbydau fyddai'n ymweld a'r stad newydd, yn amharu yn ormodol ar y Porthdy.
- 5.3.3 Canlyniad amlwg i ail leoli'r fynedfa yw'r angen i 'droi' gosodiad y tri tŷ cyntaf i mewn i'r stâd ag ail leoli'r gerddi. Mae hyn yn golygu y bydd blaen y tri adeilad bellach yn gwynebu tuag at y Porthdy o'i gymharu â'r cefnau fel a ganiatwyd yn flaenorol. Nid yw'r tai hyn yn nês na'r hyn a ganiatwyd yn flaenorol gyda phellter o oddeutu 20 medr rhwng y tai a'r Porthdy yn parhau i gael ei gynnal. Fe welir o ganlyniad i'r bwriad i'w troi fod dau o'r tai hyn yn cynnwys dwy ffenestr ar flaen y llawr cyntaf o'i gymharu â thair ffenestr fel sydd i gefn y llawr cyntaf. Mae gerddi cysylltiedig y tai hyn yn cael eu symud yn ogystal, er y bwriedir creu'r fynedfa a'r ffordd bellach ble fyddai'r gerddi yma wedi bod yn flaenorol, fe all hyn olygu y byddai llai o amharu ar fwynderau'r porthdy pan yr ystyrir y byddai'r gerddi yma wedi cefnu ar y sgrin plannu ar hyd y ffin gyda'r porthdy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

5.3.4 Mae rhesymau wedi eu amlygu yn dilyn caniatáu'r cais blaenorol, fel na ellir bellach datblygu'r safle fel y caniatawyd o safbwynt y fynedfa tuag at yr 17 uned newydd i'w codi. Mae'n rhaid ystyried effaith y newidiadau hyn ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal yn ogystal â'r ystyriaeth a roddir i'r caniatad sydd wedi ei roi i ail-ddatblygu'r safle gyfan. Er nad yw yn ddymunol i newid manylion cais wedi ystyriaeth, trafodaethau a chytundeb ynglŷn â'r cais blaenorol, fe welir bellach er mwyn gwireddu'r caniatad sydd yn bodoli ar gyfer ail ddatblygu safle Plas y Coed, bydd rhaid symud y fynedfa fel y caniatawyd.

5.3.5 Mae'r newid yma yn cael ei ystyried yn rhesymol o dan yr amgylchiadau, mae'r diwygiadau a wnaed i'r bwriad yn dilyn y gwrthodiad blaenorol yn ymgais pellach i warchod mwynderau preswyl trigolion y Porthdy. Ni ystyrir y byddai ail-leoli'r fynedfa a throir tai sydd hefyd yn golygu ail-leoli'r gerddi, yn newid annerbyniol sylweddol o'i gymharu a'r hyn sydd wedi ei ganiatau eisioes ag na fyddai felly yn annerbyniol yn nhermau cydymffurfiaeth gyda gofynion polisi B23.

5.4 Materion trafndiaeth a mynediad

5.4.1 Ni wrthwynebir y bwriad yma gan yr Uned Drafnidiaeth, mae'r fynedfa a'i lleoliad, fel yn achos y cais blaenorol a ganiatawyd, yn cael ei ystyried yn dderbyniol ag fe awgrymir cynnwys amod safonol i sicrhau fod y fynedfa yn cael ei chwblhau i'r safon disgwylidig.

5.4.2 Mae cadarnhad yn cael ei roi na ellir awgrymu cynnwys amod neu nodyn safonol yn ymwneud a'r ffordd tuag at y safle o'r ffordd gyhoeddus agosaf gan mai ffordd breifat yw hon. Ni chredir felly fod y datblygiad yn anerbyniol, ni fyddai'n cael effaith anerbyniol yn fwy na'r hyn a ganiatawyd eisioes ag felly fe ystyrir y byddai yn bodloni gofynion polisi CH33.

5.5 Materion Coed/Bioamrywiaeth

5.5.1 Amlygwyd pryder cychwynnol gan yr Uned Bioamrywiaeth am y cais, yn benodol am yr elfen fyddai'n golygu y byddai gerddi bellach yn ymylu â choed sydd wedi eu gwarchod yn hytrach na'r ffordd fel y caniatawyd yn flaenorol a'r posibilrwydd y byddai datblygiadau pellach yn cael eu cynnal o fewn y gerddi hynny (megis codi siediau ayyb) fyddai'n amharu ar y coed yma. Derbyniwyd hefyd sylwadau tebyg gan Cyfoeth Naturiol Cymru gan gadarnhau fod y farn yma wedi ei amlygu ar adeg y cais blaenorol hefyd. Fel y nodir yn flaenorol yn yr adroddiad hwn, ni dderbyniwyd y sylwadau blaenorol yma hyd nes fo'r cais hwnnw wedi ei benderfynu.

5.5.2 Wedi trafodaeth pellach, mae'r Uned Bioamrywiaeth yn fodlon derbyn y newid i ail-leoli'r fynedfa cyn belled ag y gellir cynnwys amod i dynnu'r hawl i gynnal datblygiadau a ganiateir o fewn y gerddi yma heb gyflwyno a chymeradwyo cais ffurfiol. Gofynwyd am gadarnhad gan Cyfoeth Naturiol Cymru os byddai hyn yn bodloni eu pryderon hwythau hefyd, ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, ni dderbyniwyd ymateb. Os derbynir ymateb maes o law, adroddir hyn fel gwybodaeth ychwanegol neu ar lafar i'r pwyllgor cynllunio.

5.5.3 Trwy sicrhau y gwarchodir y coed yma, credir hefyd y byddai unrhyw rywogaeth a warchodir sydd yn gwneud defnydd o'r coed hyn hefyd yn cael eu gwarchod ag na fyddai effaith andwyol ar rhywogaethau a warchodir. O wneud hynny ystyrir fod gofynion polisi B19 a B20 yn cael eu bodloni.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

5.6 Hanes cynllunio perthnasol

5.6.1 Mae'r caniatâd blaenorol a roddwyd i drosi adeilad Plas y Coed ag i godi 17 uned breswyl ar wahân, yn parhau yn fyw. Roedd y caniatâd yn golygu fod adeilad rhestredig mewn cyflwr gwael iawn yn cael ei adnewyddu a bod unedau fforddiadwy yn cael eu darparu yn ogystal â chyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy eraill o fewn ardal Bangor. Mae'r tair uned sydd yn rhan o'r cais yma, yr un peth yn union a'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol ar wahân i'r ffaith eu bod yn cael eu 'troi' o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Mae ystyriaeth lawn wedi ei roi i ddatblygiad preswyl ar y safle a'i gydymffurfiaeth gyda gofynion polisi CH3.

5.7 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.7.1 Fe ystyrir fod y sylwadau a dderbyniwyd wedi eu hystyried yn drylwyr yn yr asesiadau uchod. Fe welir fod pwysau yn cael ei roi i'r caniatâd sydd eisoes wedi ei roi i ail ddatblygu'r safle yma ag sydd yn parhau yn fyw ac mai elfen gymharol fychan yr ymgeisir i'w newid o'r hyn a ystyriwyd yn dderbyniol yn flaenorol.

5.7.2 Er hyn, fe greidir fod y sylwadau a dderbyniwyd wedi cael eu hystyried yn llawn fel materion cynllunio perthnasol ag fe wneir yr argymhelliad yn dilyn yr ystyriaethau hyn.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor fel yr amlygir yn y CDUG. Mae'n ffurfio rhan o ardal ehangach sydd wedi ei ddyodi ar gyfer ei ail-ddatblygu o fewn Briff Datblygu perthnasol.

6.2 Mae caniatâd cynllunio llawn eisoes wedi ei benderfynu ar gyfer y safle yma. Mae'r caniatâd yma yn parhau yn fyw sydd yn golygu y gellir cychwyn ar y datblygiad fel y caniatawyd ar unrhyw adeg o fewn cyfnod penodol. Mae elfennau o'r cais yma wedi eu diwygio o'r hyn a wrthodwyd yn flaenorol mewn ymateb i'r rhesymau tros y gwrthod, sydd yn ymgais i sicrhau na fydd mwynderau preswyl trigolion y Porthdy yn cael eu heffeithio i raddau gormodol o'r hyn a ystyriwyd ac a gymeradwywyd yn flaenorol. I gadarnhau felly, ni chreidir fod y bwriad yma yn annerbyniol o'i gymharu â'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol, ag fe welir o'r wybodaeth yn yr adroddiad, fod angen y newidiadau fel y cyflwynwyd am resymau penodol.

6.3 O ystyried yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys llythyrau o wrthwynebiad a sylwadau a dderbyniwyd, fe greidir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau
4. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir
5. Manylion tirlunio
6. Nodyn gofynion Deddf Wal Rannol



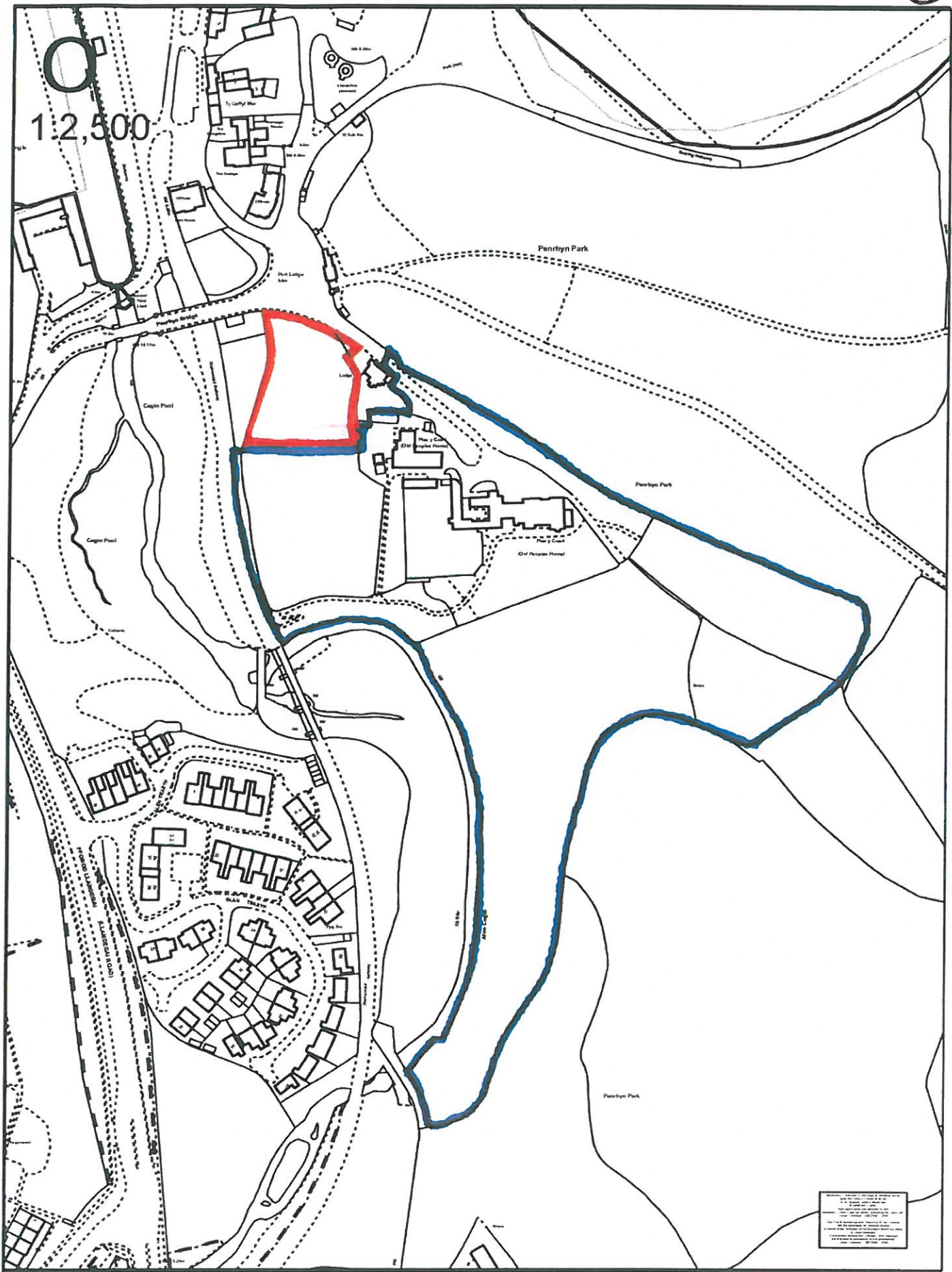
Rhif y Cais / Application Number : C14/0865/16/LL

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

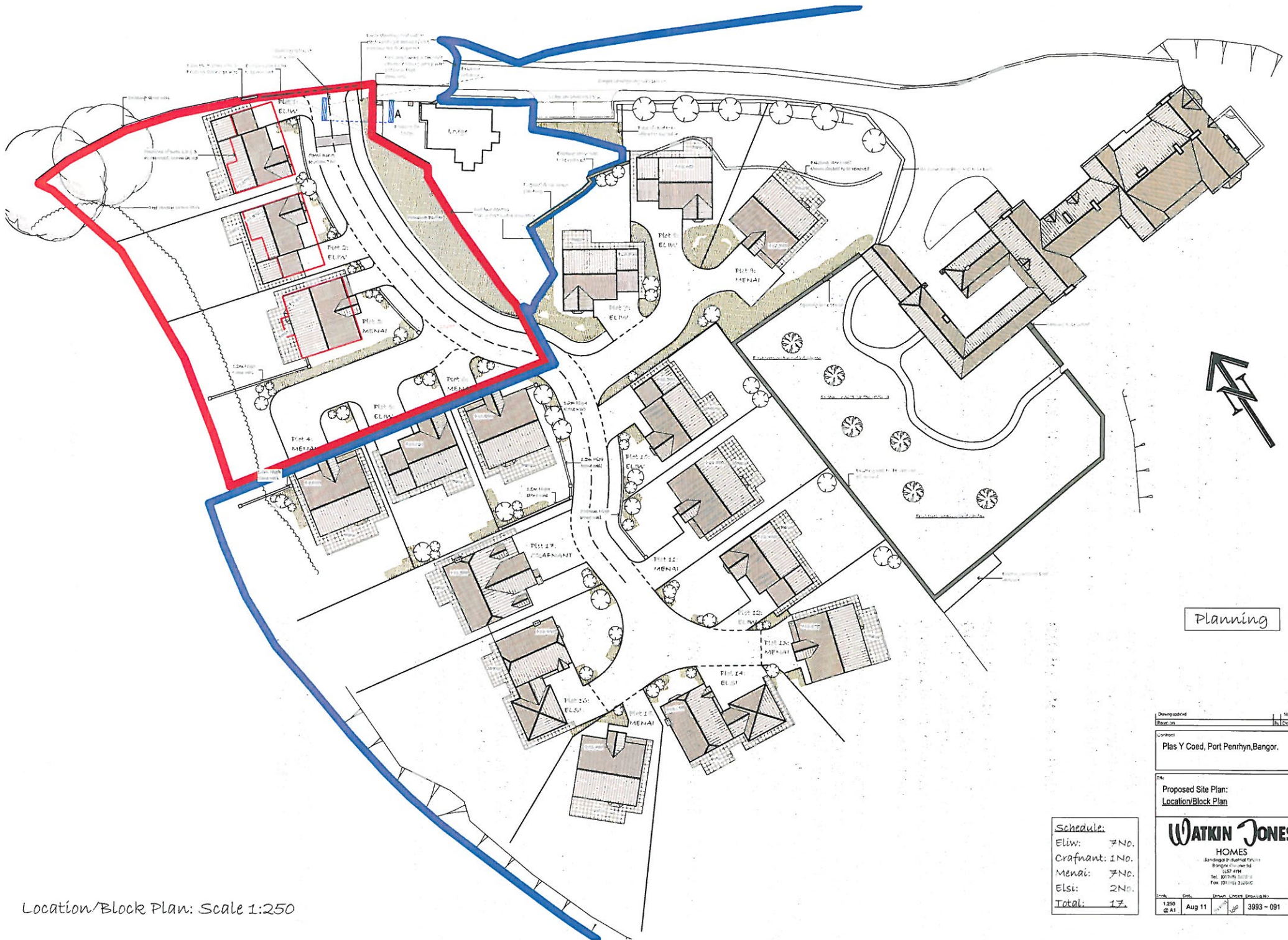


Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Eî Mawrhydi. © Hawffraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri hawffraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos siŋfl.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

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



PLAS Y COED, BANGOR



Planning

Location/Block Plan: Scale 1:250

Schedule:	
Eliw:	7 No.
Crafnant:	1 No.
Menai:	7 No.
Els:	2 No.
Total:	17.

Drawn/checked	10/8/11				
By	WJ				
Project					
Plas Y Coed, Port Penrhyn, Bangor.					
Title					
Proposed Site Plan: Location/Block Plan					
<p>WATKIN JONES HOMES Landscape Architects Bangor, Gwynedd LL57 4PH Tel: 01755 35353 Fax: 01755 35354</p>					
Scale	Plot	Block	Location	Drawn/checked	By
1:250	@ A1	Aug 11	3993 - 091	A	A



Plas Y Coed, Port Penrhyn

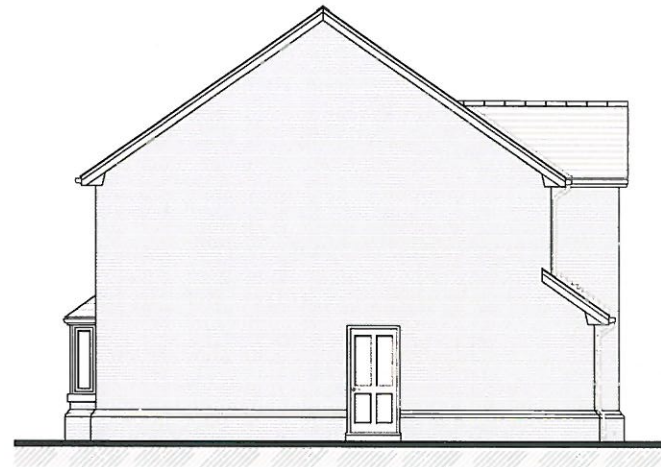
1:100 @ A3

Proposed Ground Floor & Front/Side Elevations

3993 - 17 ~ A



Proposed Front Elevation



Proposed Side Elevation



Proposed Ground Floor Plan

House type; Menai

Finishes to be:-

- Walls to be in facing brickwork to Local Authority Approval.
- Roofs to have a Natural Slate finish.
- All windows to be Pvc-U (Door and window styles are indicative only) Doors to be either painted timber or Pvc-U.
- Tarmacadam to roads with brick paviers to parking areas.

Planning

Ground Floor: 62.3m² ~ 671^{sqft}
First Floor: 76m² ~ 818^{sqft}
Total Floor Area: 138.3m² ~ 1489^{sqft}



Plas Y Coed, Port Penrhyn

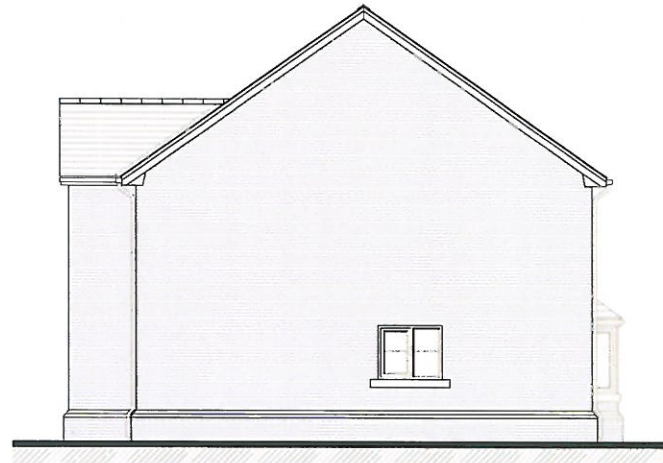
1:100 @ A3

Proposed First Floor & Rear/Side Elevations

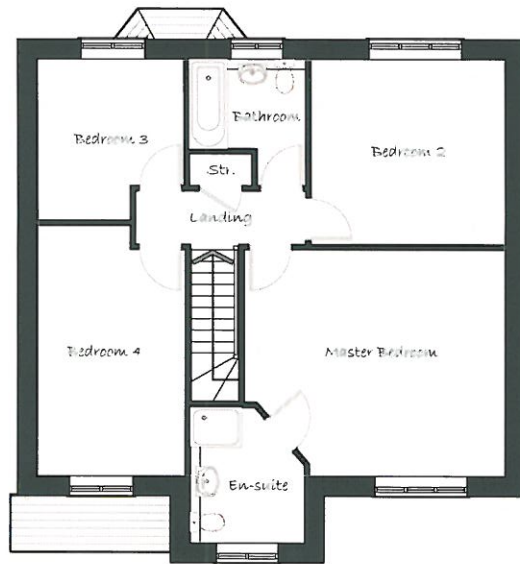
3993 - 18 ~A



Proposed Rear Elevation



Proposed Side Elevation



Proposed First Floor Plan

House type; Menai

Finishes to be:-

- Walls to be in facing brickwork to Local Authority Approval.
- Roofs to have a Natural Slate finish.
- All windows to be Pvc-U (Door and window styles are indicative only) Doors to be either painted timber or Pvc-U.
- Tarmacadam to roads with brick paviments to parking areas.

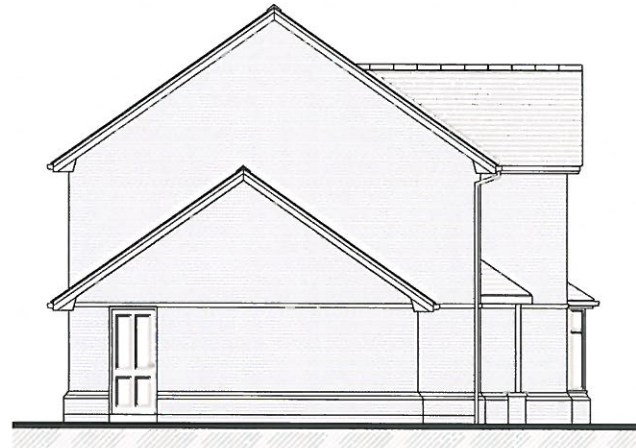
Planning

Ground Floor: 62.3m² ~ 671^{sqft}
First Floor: 76m² ~ 818^{sqft}
Total Floor Area: 138.3m² ~ 1489^{sqft}

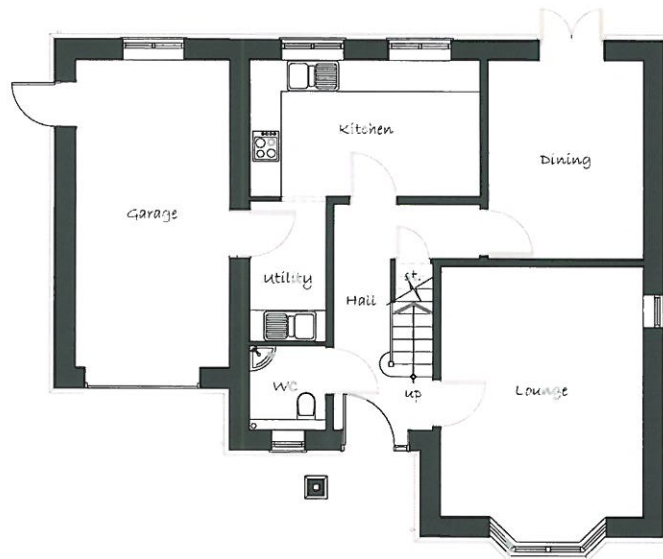




Proposed Front Elevation



Proposed Side Elevation



Proposed Ground Floor Plan

House type; Eliw

Finishes to be:-

- Walls to be in facing brickwork to Local Authority Approval.
- Roofs to have a Natural Slate finish.
- All windows to be Pvc-U (Door and window styles are indicative only) Doors to be either painted timber or Pvc-U.
- Tarmacadam to roads with brick paviments to parking areas.

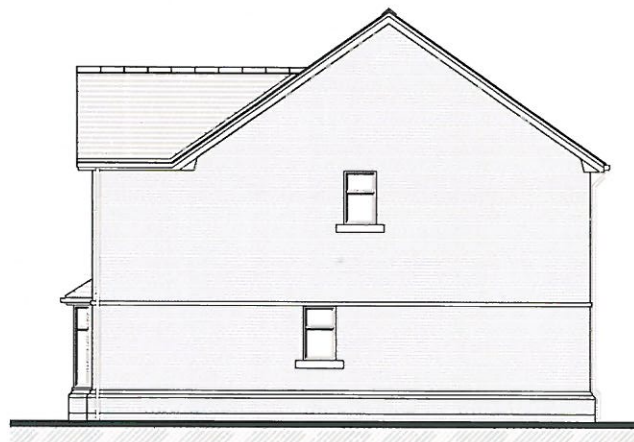
Planning

Ground Floor: 62.7m² ~ 675sqft
First Floor: 61.8m² ~ 665sqft
Total Floor Area: 124.5m² ~ 1340sqft

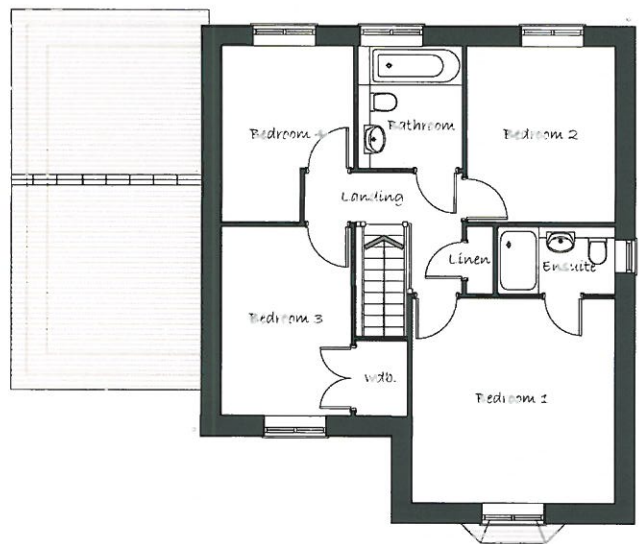




Proposed Rear Elevation



Proposed Side Elevation



Proposed First Floor Plan

House type; Eliw

Finishes to be:-

- Walls to be in facing brickwork to Local Authority Approval.
- Roofs to have a Natural Slate finish.
- All windows to be Pvc-U (Door and window styles are indicative only) Doors to be either painted timber or Pvc-U.
- Tarmacadam to roads with brick paviments to parking areas.

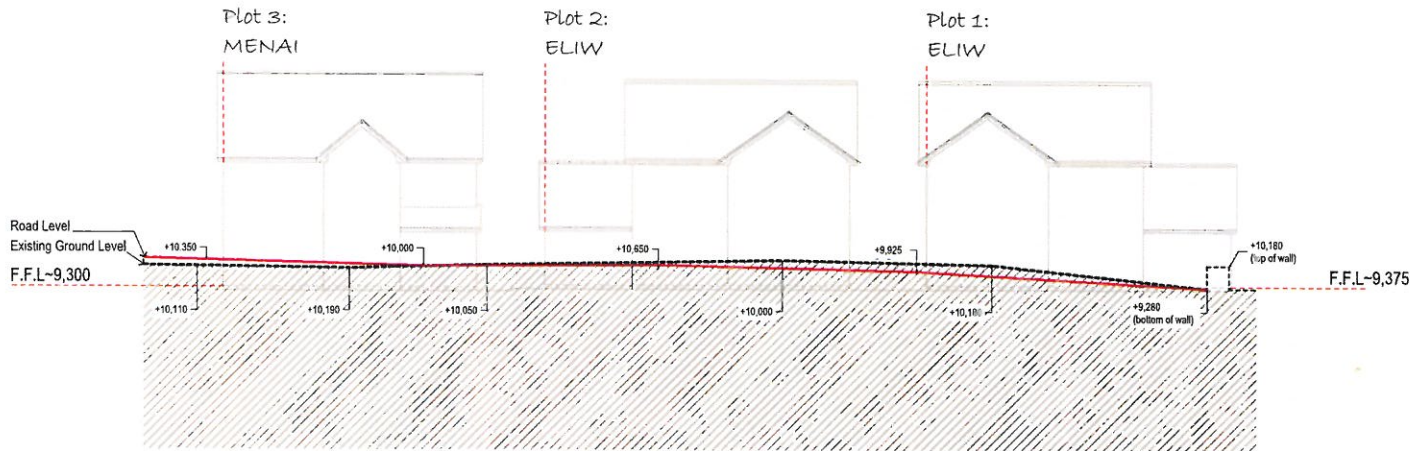
Planning

Ground Floor: 62.7m² ~ 675^{sqft}
 First Floor: 61.8m² ~ 665^{sqft}
 Total Floor Area: 124.5m² ~ 1340^{sqft}

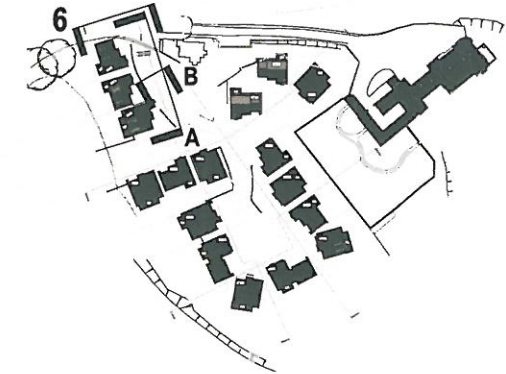


Existing boundary wall to lodge reduced
Existing boundary wall height amended

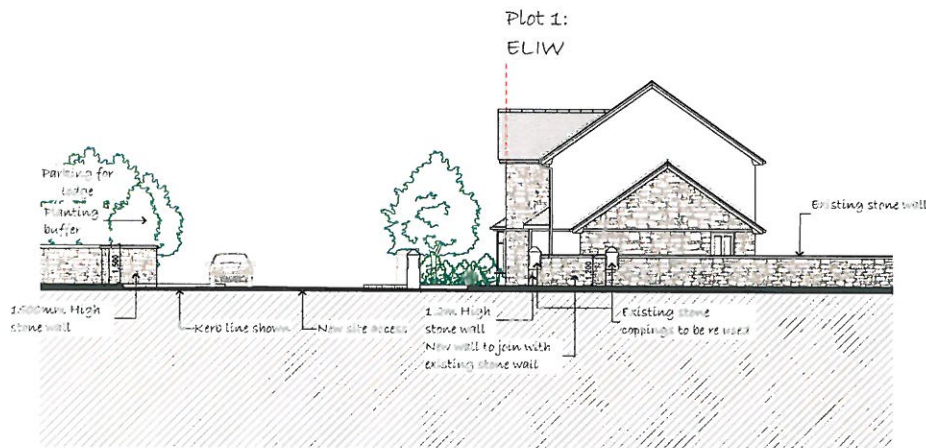
27-03-14 - B
08-09-14 - C



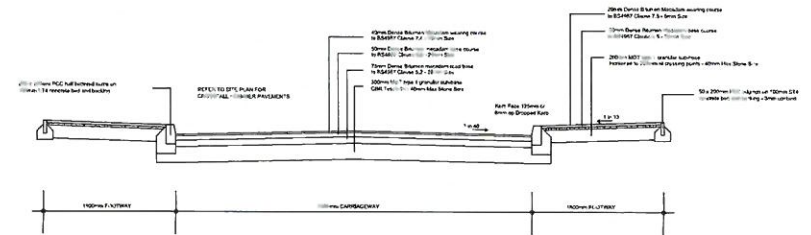
Road Section A:



Key Plan: Scale NTS



Street Scene 6



Road Section B: NTS