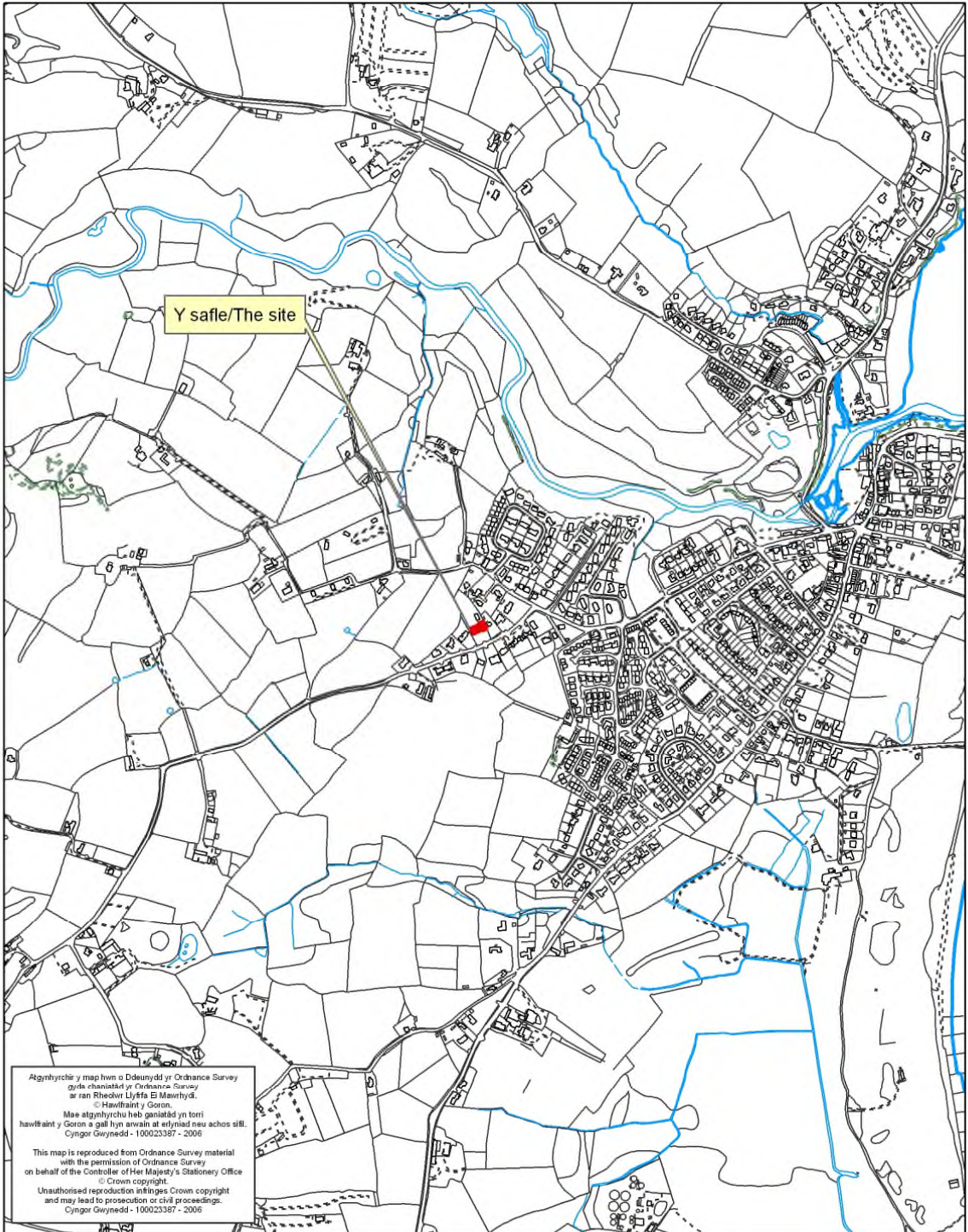


Rhif: 6



Rhif y Cais / Application Number : C14/0814/39/LL

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



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 15/12/2014</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

Cais Rhif: C14/0814/39/LL  
Dyddiad Cofrestru: 24/09/2014  
Math y Cais: Llawn - Cynllunio  
Cymuned: Llanengan  
Ward: Abersoch

Bwriad: DYMCHWEL MODURDY LOLFA HAUL PRESENNOL GAN ADDASU AC YMESTYN Y TY PRESENNOL I FFURFIO TRI TY DEULAWR YNGHYD A CHODI DAU FFLAT HUNAN GYNHALIOL CYSYLLTIOL  
Lleoliad: BRYN ONNEN, LON ENGAN, ABERSOCH, PWLLHELI, GWYNEDD, LL537LB

## **Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU**

### **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda dymchwel modurdy a lolfa haul presennol ac yna addasu ac ymestyn y tŷ presennol i ffurfio tri thŷ deulawr ynghyd a chodi dau fflat hunan gynhaliol. Byddai'r bwriad yn golygu adeiladu estyniad yn mesur oddeutu 15.2 medr wrth 5.5 medr i gefn yr eiddo presennol ynghyd ac adeiladu estyniad yn mesur oddeutu 6.3 medr wrth 14.6 medr i ochr ddwyreiniol yr eiddo presennol. Byddai'r estyniadau yma yn rhai deulawr. Bwriedir gorffen y waliau allanol gyda chyfuniad o rendr a byrddau cladio a byddai'r toeau o lechi. Deallir o'r datganiad dyluniad a mynediad y byddai un o'r unedau ar gyfer yr ymgeisydd. Hefyd, ers i'r cais gael ei gyflwyno mae'r ymgeisydd wedi cytuno i arwyddo cytundeb 106 yn clymu 1 uned sef y fflat llawr daear ar gyfer angen fforddiadwy.
- 1.2 Mae safle'r cais wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Abersoch. Gorwedd y safle oddi fewn i'r AHNE. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddosbarth 3 sydd wedi ei lleoli tua'r de o'r safle i'r blaen o'r eiddo presennol Bryn Onnen.
- 1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod tri neu fwy o sylwadau wedi eu derbyn sydd yn groes i argymhelliad y swyddogion.

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

**POLISI 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.**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

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

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

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

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

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

Canllaw Cynllunio Atodol – Tai fforddiadwy.

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy.

### 2.3 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7 Gorffennaf 2014)

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 2/19/747 – Lleoli cartref symudol (mobile home) – Bryn Onnen, Abersoch – Gwrthod 5 Gorffennaf 1993. Nid oedd yr uned wedi ei lleoli ar y tir pan gyflwynwyd y cais ond mae llythyr dyddiedig 27 Ebrill 1994 ar y ffeil gan y Swyddog Gorfodaeth. Cafodd adroddiad ei gyflwyno i Bwyllgor 21 Ebrill 1994 pryd y penderfynwyd awdurdodi camau Gorfodaeth i unai symud yr uned o'r safle neu sicrhau fod y gegin, bath/cawod yn cael eu tynnu'n barhaol o'r uned i sicrhau fod yr uned ddim yn cael ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

defnyddio fel uned hunan gynhaliol arwahan i'r annedd dŷ. Ysgrifennwyd memo i'r uned gyfreithiol ar 29/4/94 yn cadarnhau'r uchod ond nid oes gohebiaeth bellach ar y ffeil.

3.2 C14/0285/39/LL – Dymchwel modurdy a siale breswyl bresennol ac adeiladu bloc preswyl newydd yn cynnwys 4 uned breswyl – Gwrthod 22 Mai 2014.

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gorddatblygiad ar safle cyfyng a fyddai'n cynyddu trafnidiaeth ar ffordd brysur gul.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r cais yn dangos bwriad i ddarparu 13 o lecynnau parcio o fewn y cwrtill ar gyfer defnydd gan breswylwyr y tŷ presennol a'r datblygiad arfaethedig a chadarnhaf fod y ffigwr yma'n ddigonol. Mae'r addasiadau i'r fynedfa eisoes wedi cael eu cytuno a chymeradwyo o dan gais blaenorol ac felly hefyd yn dderbyniol.

Uned AHNE: Mae Bryn Onnen wedi ei leoli ar Ion Engan sydd ar gyrion Abersoch ac oddi mewn yr AHNE. Er nad yw'n amlwg ar y tirlun mae'r tŷ yn weladwy o'r ffordd. Mae'n dŷ deulawr sylweddol siâp 'L' sy'n adlewyrchu ei gyfnod gyda ffenestri mawr a 2 gorn. Gwelir nifer o dai eraill tebyg yn Abersoch. Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i greu estyniad ochr (lletach na'r gwreiddiol), dymchwel y cynn, gosod paneli solar ac addasu'r drysau a'r ffenestri. O ran yr AHNE mae rhai pryderon am or-ddatblygu ac amharu ar gymeriad tŷ sy'n nodweddiadol o rannau o'r pentref.

Dŵr Cymru: Angen cynnwys amodau safonol ar unrhyw ganiatâd.

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:

- Cymeriad yr amgylchedd adeiledig yn y cyffiniau yw o dai arwahan yn eistedd o fewn ei gerddi.
- Gor-ddwysau a gor-ddatblygiad o'r safle ac yn hollol allan o gymeriad gyda chymeriad yr amgylchedd adeiledig cyfagos.
- Effaith ar yr AHNE.
- Dim cyfiawnhad pam fod angen annedd yn lle'r presennol.
- Dim cynllun tirlunio.
- Effeithio ar fwynderau'r tai cyfagos.
- Colli preifatrwydd i dai cyfagos.
- Colli golau.
- Creu symudiadau traffig ychwanegol ac annerbyniol ar hyd Lôn Engan.
- Y safle parcio yn flot yn y tirwedd.
- Cwestiynu os yw 13 o lefydd parcio yn ddigonol ar gyfer y bwriad a'r siale.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Abersoch ac felly'r polisi perthnasol o ran adeiladu tai newydd yw Polisi CH4. Mae'r polisi yma yn gefnogol mewn egwyddor i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau datblygu os gellir cydymffurfio gyda holl bolisiâu perthnasol CDUG ynghyd a'r meini prawf a geir ym mholisi CH4. Mae maenprawf 1 o Bolisi CH4 yn datgan y dylai cyfran o'r unedau ar bob safle (fydd yn amrywio o safle i safle) yn rhai fforddiadwy sy'n cwrdd ag angen lleol cyffredinol a bennwyd am dai fforddiadwy, oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. Mae'r bwriad ar gyfer darparu 5 o unedau preswyl sef 4 uned ychwanegol a'r un uned breswyl bresennol ar y safle. Byddai 3 o'r unedau yn dai deulawr a byddai'r ddwy uned arall yn fflatiau. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i glymu'r fflat daear fel uned fforddiadwy drwy arwyddo cytundeb 106. Byddai hyn yn 25% o'r unedau ychwanegol a fyddai'n cael ei greu gan y bwriad ac ystyrir fod hyn yn ganran derbyniol. Byddai maint y fflat yn cydymffurfio gyda'r gofynion yng Nghlanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy ar gyfer fflat 2 ystafell wely. Ystyrir felly yn sgil y ffaith y byddai cyfran o unedau fforddiadwy yn rhan o'r datblygiad ei fod yn dderbyniol mewn egwyddor o ran Polisi CH4 CDUG.5.2 O safbwynt cymunedol mae Polisi CH10 o'r CDU sydd yn ymwneud ag ail-gartrefi yn berthnasol i'r cais. Fodd bynnag, mae'n hanfodol nodi mai ychydig iawn o bwysau mae'r Arolygiaeth Cynllunio wedi ei roi ar y polisi yma pan yn penderfynu ar apelïadau sydd yn seiliedig ar y polisi hwn. Yr hyn sydd yn dod drosodd yn yr apelïadau yw na ellir profi gyda thystiolaeth gadarn mai tai gwyliau neu ail-gartrefi fyddai'r unedau preswyl. Er bod canran sylweddol o ail-gartrefi yn Abersoch mae apêl ar safle'r Power Boat Club wedi cael ei chaniatáu yn groes i benderfyniad y Cyngor. Roedd yr apêl yn ymwneud â diddymu amod i gyfyngu meddiant y tai marchnad agored oedd i'w datblygu ar y safle i ddefnydd fel cartref parhaol yn unig. O ganlyniad i benderfyniadau apêl o'r fath ni ellir rhoi fawr o bwysau i'r polisi hwn wrth ystyried ceisiadau cynllunio. Gan ystyried yr holl wybodaeth sydd yn berthnasol i'r cais yma gan gynnwys lleoliad, yr angen am dai fforddiadwy, y canran o ail-gartrefi yn yr ardal yn ogystal â'r cyfraniad o dai fforddiadwy a gynigir, ni ystyrir y buasai'r bwriad yn cael effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned.

### Dyluniad a Mwynderau gweledol

5.2 Mae safle'r cais yn cynnwys y tŷ presennol a modurdy. Byddai'r bwriad yn golygu addasu'r eiddo presennol drwy ychwanegu estyniadau deulawr i'r cefn a'r ochr dwyreiniol. Mae patrwm gymharol linellol a rheolaidd i'r tai gerllaw yn Lôn Engan. Mae'r tai yma yn bennaf yn dai gymharol fawr gyda'i gerddi eu hunain ac sydd gyda'i edrychiad blaen neu cefn yn wynebu Lôn Engan. Tua'r gogledd ddwyrain o'r safle ceir clwstwr o dai annedd wedi eu lleoli oddi ar ffordd ddi-ddosbarth sydd yn bwydo mewn i Lon Engan. Bwriedir cael mynediad i'r bwriad arfaethedig drwy'r fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu Bryn Onnen a gyda llefydd parcio ar y cyd yn cael ei baratoi. Bwriedir hefyd greu un ardd gymunedol ar gyfer y 5 eiddo (4 arfaethedig a'r eiddo presennol).

5.3 Byddai'r bwriad arfaethedig yn cadw prif ran y tŷ presennol gan ddymchwel y lolfa wydr a'r modurdy er mwyn adeiladu estyniadau deulawr i'r cefn a'r ochr. Byddai'r estyniad ochr yn dod ymhellach ymlaen o ryw 1.8 medr na prif ran y tŷ presennol ond byddai hynny yn cyd-fynd gyda llinell porth blaen yr eiddo. Ystyrir felly y byddai'r bwriad yn cadw at y llinell adeiladu bresennol ac y byddai'r bwriad yn creu datblygiad o dai sydd yn cyd-fynd gyda'r tai oddi amgylch gyda'i mynediad ar ochr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

ogleddol Lon Engan. Byddai'r estyniad cefn wedi ei dorri fyny gan roi edrychiad o dri estyniad arwahan a fyddai'n ddisgwyliedig i'w weld mewn rhesdai gyda tho brig llechi i bob elfen. Byddai'r estyniad ochr yn cario ymlaen yr un ffurf wrth edrych arno o gefn yr eiddo. Un o'r rhesymau dros wrthod y cais blaenorol oedd ei leoliad tua'r cefn o Bryn Onnen, ble mae'r siale bresennol wedi ei leoli, a ble yr ystyriwyd ei fod yn safle datgymalog annerbyniol. Yn wahanol i'r bwriad hwnnw ystyrir fod y bwriad presennol yma yn cadw yn well at ffurf datblygiad a geir oddi amgylch. Mae'r eiddo cyffiniol yn nodweddiadol o fod yn dai unigol yn eu gerddi eu hunain ond ceir enghreifftiau yn yr ardal gerllaw e.e. Ystâd Ynys Fawr ble mae dwysedd uwch o dai ar y tir. Er felly y byddai'r bwriad yn cynyddu'r dwysedd ar y safle mae yna gryn dipyn o dir i'w gael gydag eiddo Bryn Onnen ac ni ystyrir y byddai'r bwriad arfaethedig yn ei ffurf bresennol yn or-ddatblygiad o'r tir hwnnw ac ni ystyrir y byddai'n hollol groes i'r patrwm datblygiad cyfagos. Ystyrir felly fod dyluniad y bwriad yn dderbyniol o ran y safle a'i gyffiniau ac o ran ei raddfa, maint, ffurf, dwysedd, lleoliad a gosodiad. Yn wahanol i'r cais a wrthodwyd ni ystyrir y byddai'r bwriad yn creu datblygiad cefn a datgymalog annerbyniol ac felly fod y bwriad yn gweddu i ffurf a chymeriad yr ardal oddi amgylch. Ystyrir y bwriad felly yn dderbyniol o ran Polisi B22 a B24 CDUG.

- 5.4 Bwriedir gorffen yr adeilad gyda tho llechi a byddai'r waliau allanol yn gyfuniad o rendr a byrddau cladio. Byddai balconi gwydr i'w gael i'r blaen ac ar rannau o'r cefn. Ystyrir o ran y deunyddiau ei fod yn addas ond y byddai'n rhaid sicrhau byrddau cladio o fath a lliw derbyniol. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi B25 CDUG.
- 5.5 Gorwedd y safle oddi fewn i'r AHNE. Derbyniwyd sylwadau'r Uned AHNE sydd wedi nodi nad yw'r safle yn amlwg ar y tirlun ond yn weladwy o'r ffordd a bod yna rhai pryderon am or-ddatblygu ac amharu ar gymeriad tŷ sy'n nodweddiadol o rannau o'r pentref. Byddai'r bwriad wedi ei leoli yng nghanol adeiladau eraill ac felly ni ystyrir y byddai'r bwriad yn sefyll allan yn y dirwedd ddynodedig. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i dirwedd yr AHNE a'i fod felly yn dderbyniol o agwedd Polisi B8 CDUG.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.6 Byddai'r bwriad wedi ei leoli oddeutu 2.5 metr o'r ffin gyda'r eiddo tua'r dwyrain sef Croesawdy ac oddeutu rhyw 5 metr o'r ffin gyda'r eiddo tua'r gorllewin sef Pen y Bryn. Er y byddai estyniad yn cael ei adeiladu tua'r cefn ni fyddai'r eiddo yn mynd dim agosach at yr eiddo tua'r gorllewin na'r sefyllfa bresennol. Byddai'r bwriad, drwy adeiladu estyniad ochr, yn mynd yn agosach tuag at yr eiddo i'r dwyrain na'r sefyllfa bresennol. Byddai'r estyniad ochr yma yn ddeulawr. Mae bwriad i roi ffenestr llawr cyntaf yn yr edrychiad a fyddai'n wynebu Croesawdy ond dangosir ar y cynlluniau fod bwriad i'r gwydr fod yn afloyw. Ystyrir y byddai hynny yn osgoi unrhyw or-edrych o'r fflat llawr cyntaf arfaethedig. Byddai'n bosibl sicrhau gwydr afloyw drwy roddi amod ar y caniatâd cynllunio. Byddai dwy ffenestr llawr cyntaf hefyd i'w cael ar yr ochr gorllewinol, ffenestr ystafell ymolchi ac 'en-suite'. Er yn debygol o fod yn wydr afloyw nid yw hyn wedi ei nodi ar y cynlluniau. Ystyrir er osgoi unrhyw amheuaeth y dylid cynnwys y ffenestri yma hefyd o fewn amod gwydr afloyw. Bwriedir hefyd gael balconi ar hyd blaen yr eiddo ond byddai sgrin 1.7 metr o uchel bob pen i'r balconi yma ac felly ni ystyrir y byddai'r bwriad o ran y balconi yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos. Tua'r cefn bwriedir cael dau falconi eithaf bychan a fyddai'n dod allan rhyw 0.7 metr o gefn yr eiddo. O ystyried eu maint ni ystyrir y byddai'r balconïau yma yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 15/12/2014</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

5.7 Mae'n anorfod y byddai'r bwriad i greu 4 uned breswyl ychwanegol ar y safle yn achosi cynnydd yn llif y traffig a fyddai'n mynd a dod o'r safle. Er y byddai cynnydd ni ystyrir y byddai'r cynnydd hynny i'r fath raddau fel y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i drigolion cyfagos. Felly ni ystyrir y byddai'r cynnydd traffig yma na'r sŵn sy'n gysylltiedig gyda'r cynnydd traffig yma yn achosi niwed arwyddocaol i amwynderau lleol.

5.8 Yn sgil yr uchod felly ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a'i fod yn dderbyniol o ran Polisi B23 CDUG.

#### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.9 Bwriedir defnyddio mynedfa bresennol Bryn Onnen i wasanaethu'r datblygiad. Bwriedir tynnu rhan o ardal o laswellt er mwyn creu rhagor o lefydd parcio. Byddai cyfanswm o 13 llecyn parcio ar gyfer y datblygiad.. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Ystyriwyd fod 13 o lecynnau parcio o fewn y cwrtil ar gyfer defnydd gan breswylwyr y tŷ presennol a'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol. Ni ystyrir y byddai'r bwriad gydag oblygiadau o ran diogelwch ffyrdd a'i fod yn dderbyniol o agwedd Polisi CH33. Ystyrir fod y llefydd parcio yn ddigonol ar gyfer y bwriad ac yn dderbyniol o agwedd Polisi CH36 CDUG.

#### **6. Casgliadau:**

6.1 Bwriad yw hwn ar gyfer ail-ddatblygu safle'r eiddo presennol i greu cyfanswm o 5 o unedau a fyddai'n cynnwys yr un tŷ presennol a geir ar y safle. Ystyrir fod y datblygiad yn dderbyniol o ran egwyddor. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y byddai'r fflat llawr daear yn cael ei ddynodi yn uned fforddiadwy drwy arwyddo cytundeb 106. Byddai hyn yn gyfystyr a 25% o'r cynnydd mewn unedau preswyl ar y safle ac ystyrir fod y canran yma'n dderbyniol.

6.2 Wedi cymryd i ystyriaeth ac asesu'r holl faterion perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisiau lleol a chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol arall sy'n datgan i'r gwrthwyneb ac, o ganlyniad, y dylid caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu 1 o'r unedau fel tai fforddiadwy angen lleol cyffredinol a hefyd i amodau perthnasol.

#### **7. Argymhelliad:**

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 i sicrhau fod 1 o'r 5 uned yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac i amodau perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau.
3. Llechi ar y to.
4. Cytuno manylion waliau allanol.
5. Gwydr afloyw yn ffenestri llawr cyntaf yr edrychiadau gorllewinol a dwyreiniol.
6. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir am estyniadau ac adeiladau cwrtil.
7. Amodau priffyrdd.
8. Amodau Dŵr Cymru.



Rhif y Cais / Application Number : C14/0814/39/LL

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

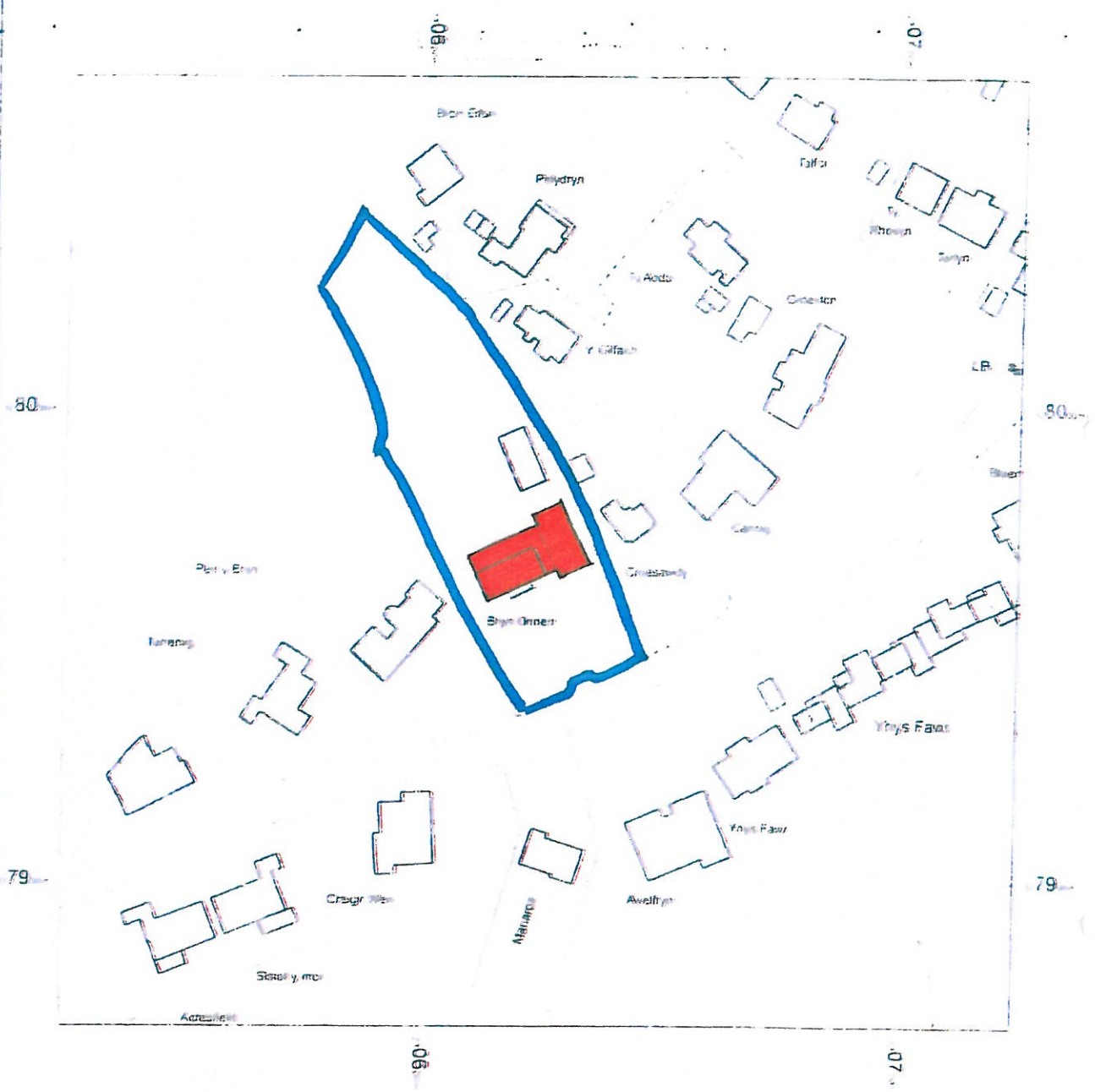


Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa El Mawrthdyd.  
© Hawlfraint y Goron.  
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos siŵl.  
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

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



28 AWG 2014



N

Bryn Onger  
 Lon Engan  
 Abersoch  
 LL50 7LE

OS MasterMap 1:250,000@10000 scale  
 04 March 2014 10: PMIC 00302585  
 www.themapcentre.com

1:1250 scale point at 44.1 metres 230926.F 12/09/13

OS Open Copyright Crown Copyright. Licensed to mapprint



**ZIPprint**  
 maps·data

18 JUN 2014

EXTENSION & CONVERSION: Bryn Onnen, Abersoch  
FOR: Mr D W Pilling

EXISTING BLOCK PLAN

Date: AUGUST 2014  
Scale: 1:500  
Drawing No: BOA 00

Alwyn Griffiths Cof. Cae Cymro, Llanfryn, Pwllheli, LL53 6NH, Ffôn/Fax: 01758 750378

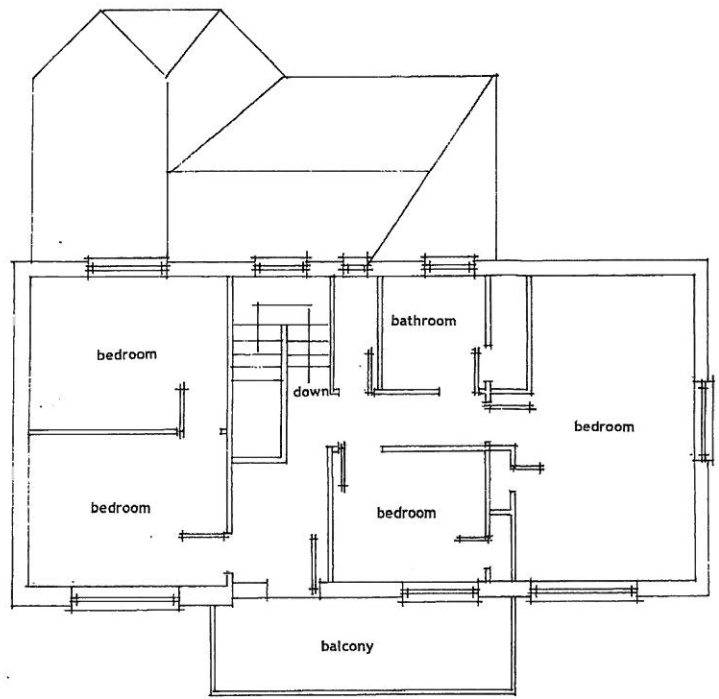
Hawlfraint/copyright ©



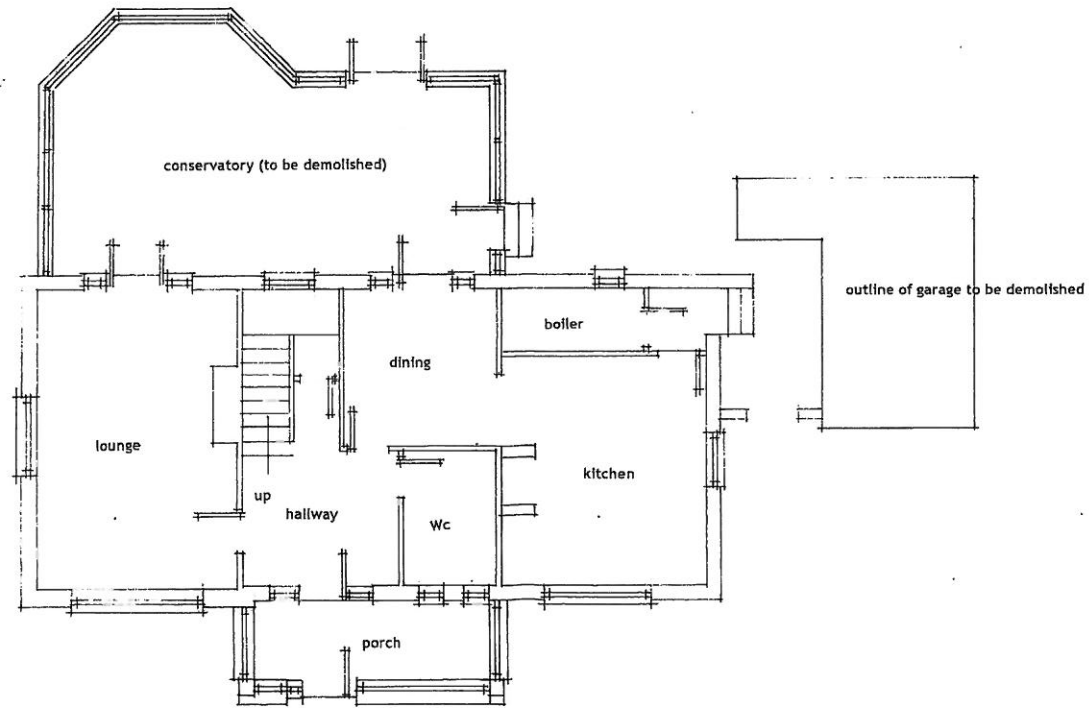
6

20 AUGUST 2014

**FIRST FLOOR**

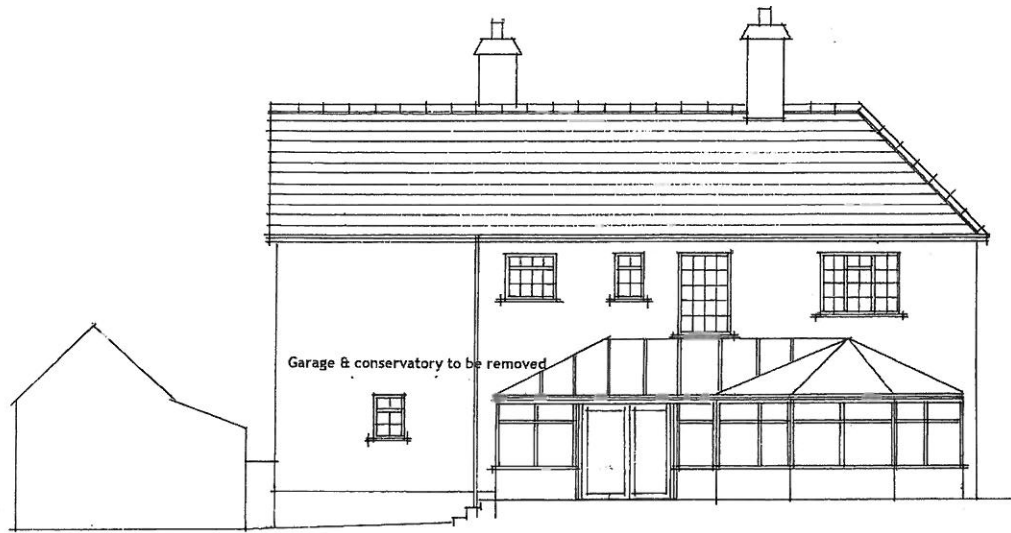


**GROUND FLOOR**

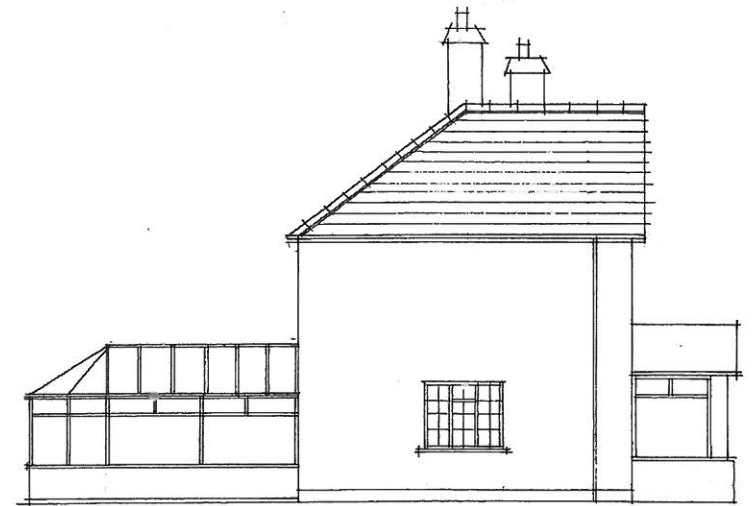
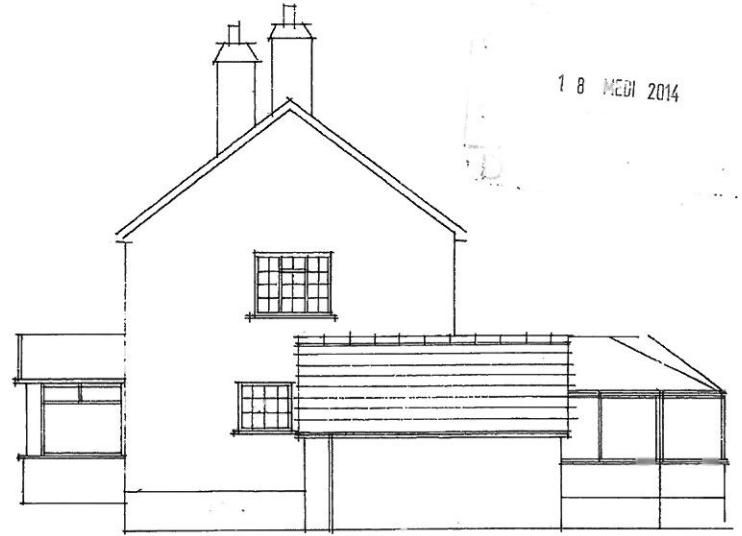


**EXTENSION & CONVERSION: Bryn Onnen, Abersoch**  
**FOR: Mr D W Piling**  
**EXISTING FLOOR PLANS**  
 Date: JULY 2014  
 Scale: 1:100  
 Drawing No: BOA 02  
 Alwyn Griffiths Cyf, Cae Cymro, Llitfaen, Pwllheli, LL53 6NH. Floor/Tel: 01758 750378  
 Hawfraind/copyright©

6



18 JUL 2014



**EXTENSION & CONVERSION: Bryn Onnen, Abersoch**  
**FOR: Mr D W Pilling**

**EXISTING ELEVATIONS**  
Date: JULY 2014  
Scale: 1:100  
Drawing No: BOA 03

Alwyn Griffith Cyf, Cae Cymro, Llithfaen, Pwllheli, LL53 6NH. Ffon/Tel: 01758 750378      Hawlfraint/copyright©

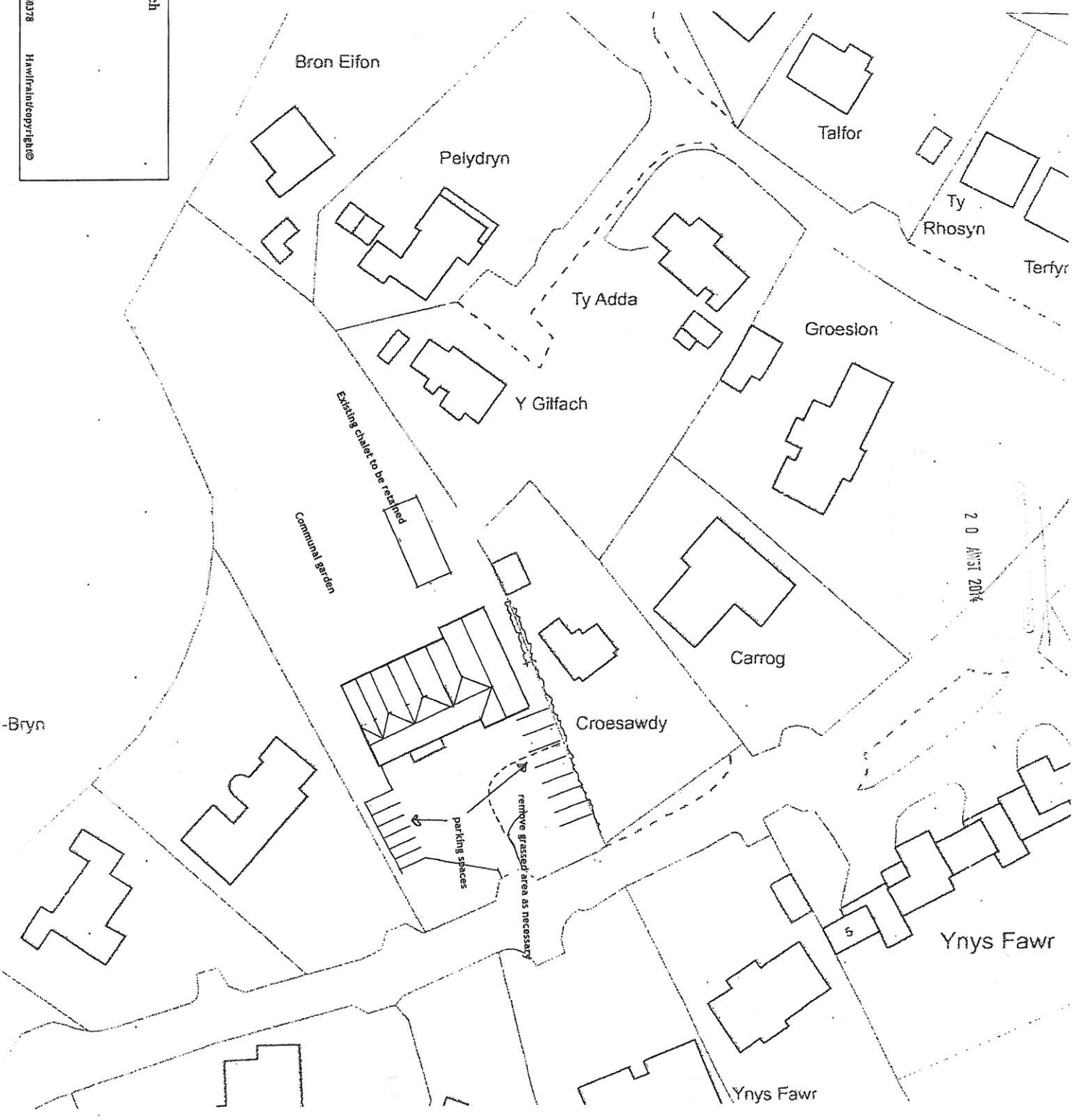


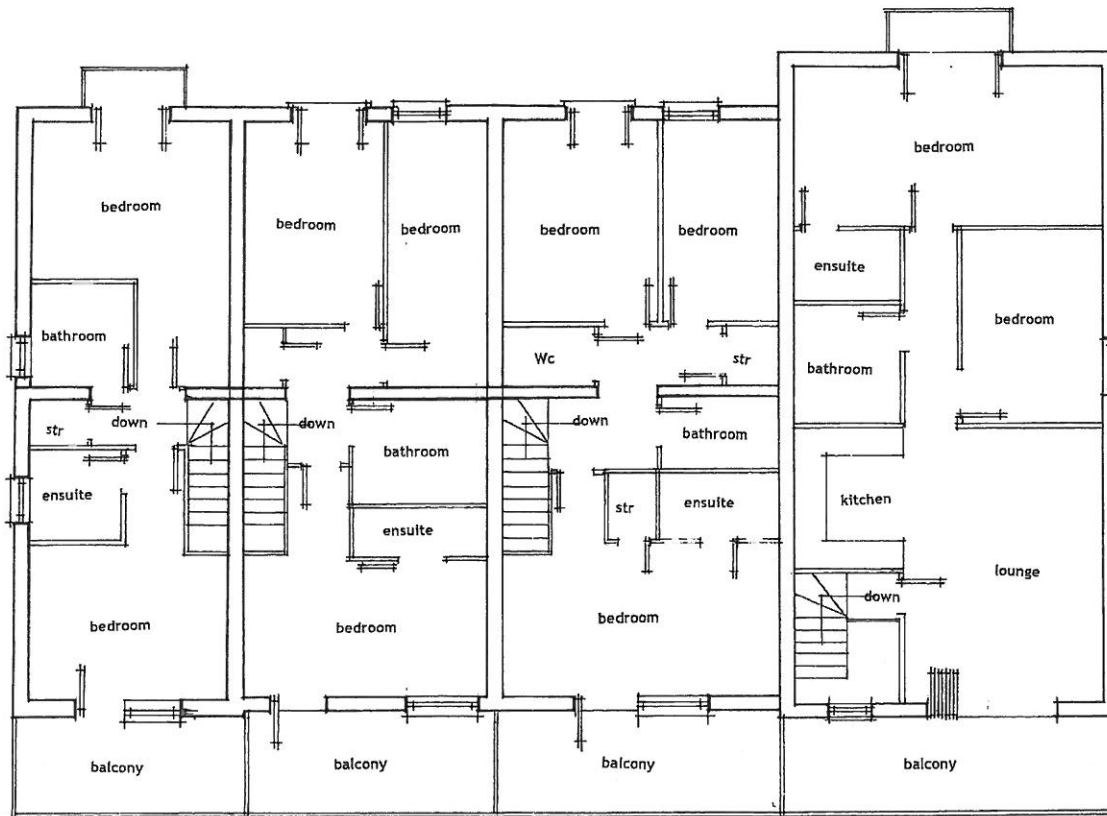
EXTENSION & CONVERSION: Bryn Onnen, Abersoch  
FOR: Mr D W Pilling

BLOCK PLAN

Date: JULY 2014  
Scale: 1:500  
Drawing No: BOA 01

Alwyn Griffiths C/yf, Cae Cymro, Llanfihangel, Pwllheli, LL53 6NH, Ffôn/Fax: 01758 750378  
Hawlfraidi/copyright ©





20 AUGUST 2014

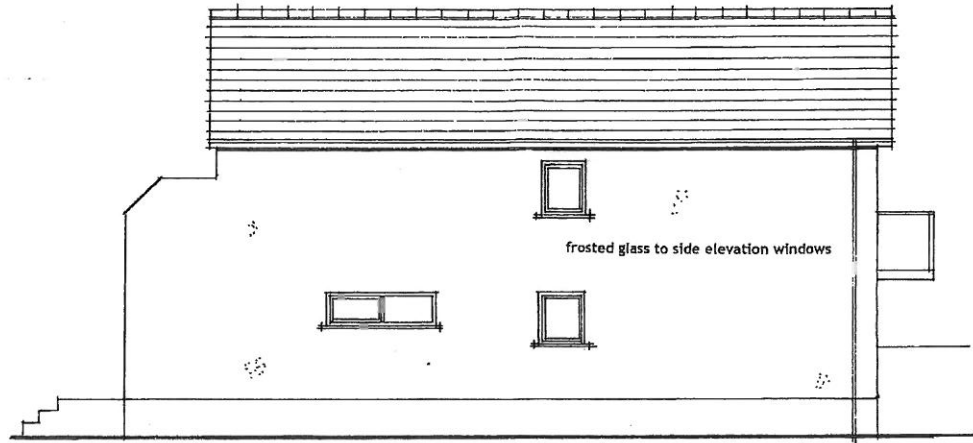
EXTENSION & CONVERSION: Bryn Onnen, Abersoch  
 FOR: Mr D W Pilling

**PROPOSED FIRST FLOOR PLAN**

Date: JULY 2014  
 Scale: 1:100  
 Drawing No: BOA 05

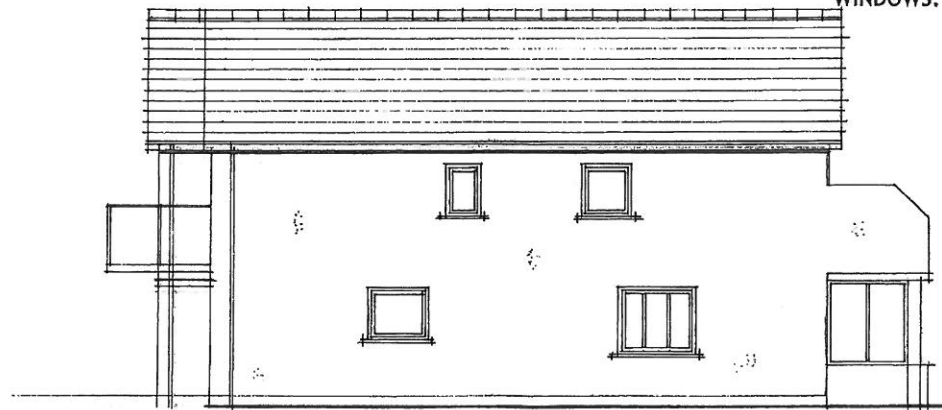


18 JULY 2014



**SIDE**

ROOF: SLATE  
WALLS: COLOURED RENDER/MARLEY ETERNIT BOARD  
DOORS/  
WINDOWS: ALUMINIUM/TIMBER COMPOSITE



**SIDE (WESTERN)**

EXTENSION & CONVERSION: Bryn Onnen, Abersoch  
FOR: Mr D W Pilling

**PROPOSED SIDE ELEVATIONS**

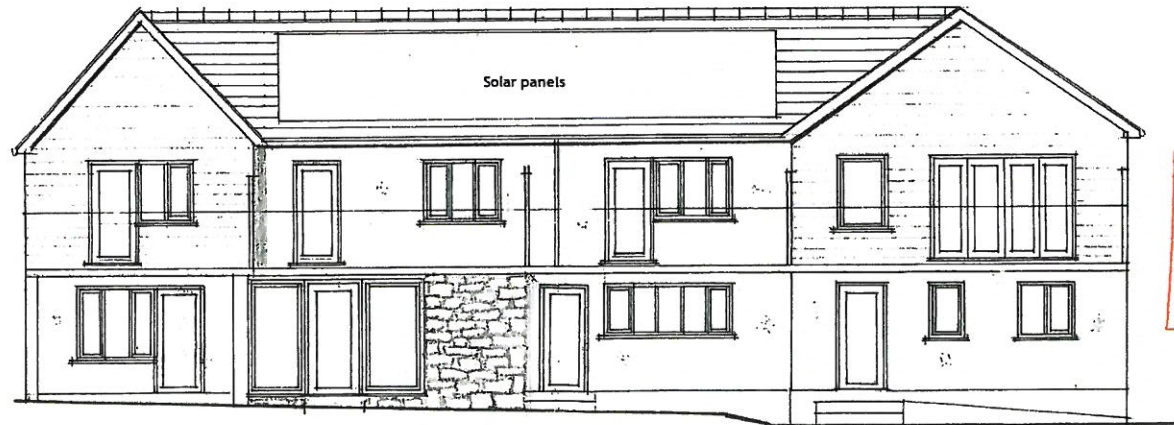
Date: JULY 2014  
Scale: 1:100  
Drawing No: BOA 07

1 1 JACU 2014



ROOF: SLATE  
WALLS: COLOURED RENDER/MARLEY ETERNIT BOARD  
DOORS/  
WINDOWS: ALUMINIUM/TIMBER COMPOSITE

**REAR**



**FRONT**

**CYNLLUN DIWYGIEDIG**  
**REVISED PLAN**  
Derbyniwyd/Received 11/11/14  
Llofnod/signature GS

**EXTENSION & CONVERSION: Bryn Onnen, Abersoch**  
**FOR: Mr D W Pilling**

**PROPOSED FRONT & REAR ELEVATIONS**

Date: JULY 2014  
Scale: 1:100  
Drawing No: BOA 06

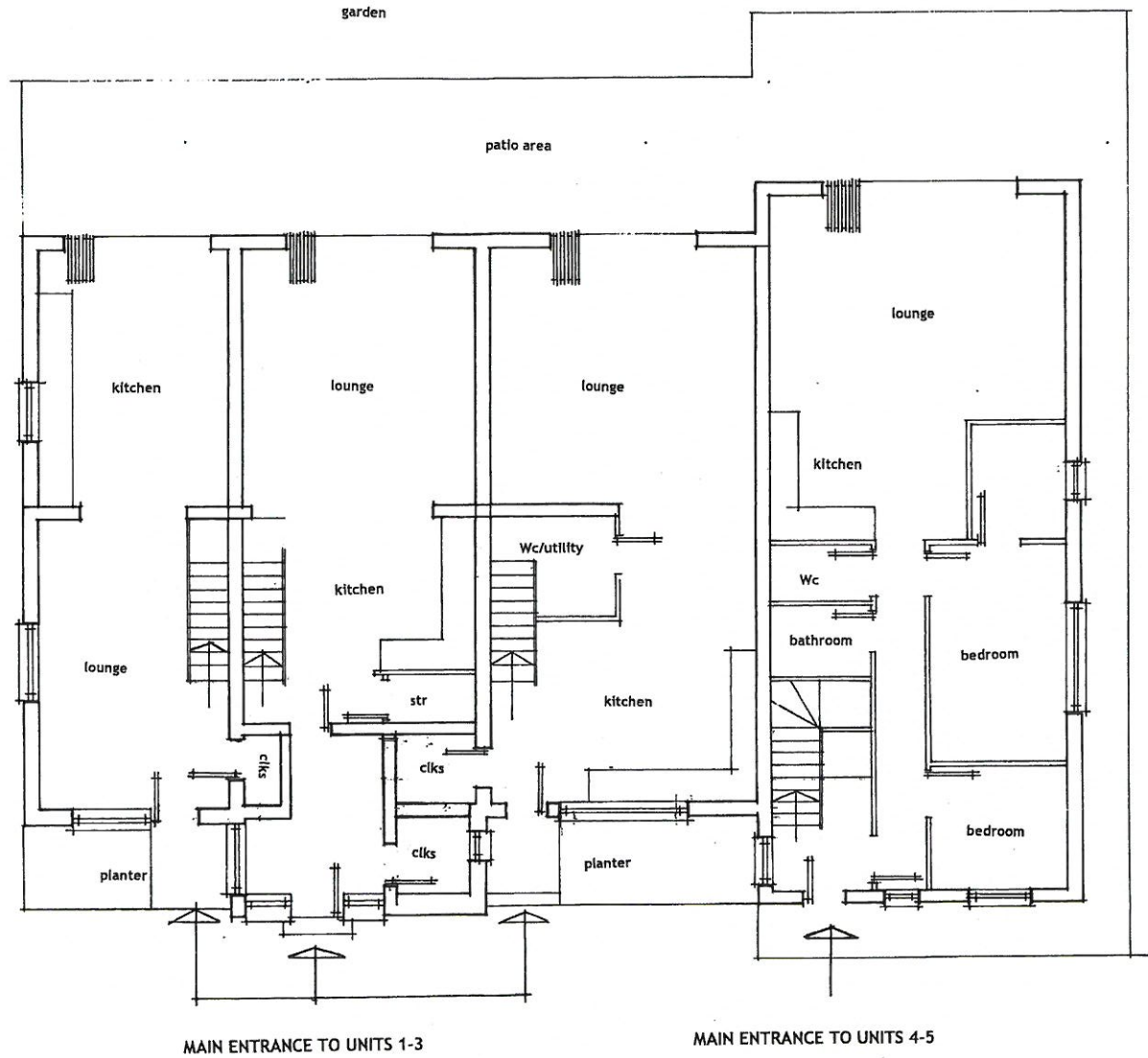
Alwyn Griffith Cyf, Cae Cymro, Llithfaen, Pwllheli, LL53 6NH. Ffon/Tel: 01758 750378

Hawlfraint/copyright©

REVISION A - provision of independent entrance for houses (11/14)

9





11 JUL 2014

EXTENSION & CONVERSION: Bryn Onnen, Abersoch  
 FOR: Mr D W Pilling

**PROPOSED GROUND FLOOR PLAN**

Date: JULY 2014  
 Scale: 1:100  
 Drawing No: BOA 04

Alwyn Griffith Cyf, Cae Cymro, Llithfaen, Pwllheli, LL53 6NH. Ffon/Tel: 01758 750378 Hawlfraint/copyright©

REVISION A - provision of independent entrance for houses (11/14)

**CYNLLUN DIWYGIEDIG**  
**REVISED PLAN**

Derbyniwyd/Received ..... 11/11/14 .....  
 Llofnod/signature ..... [Signature] .....

