Cynnwys

Rhaglen	2
4 - Cofnodion y cyfarfod diwethaf	7
1 - Brithdir, Rhosgadfan, Caernarfon	21
Cynlluniau	29
2 - Gwilan, Ffordd Manod, Blaenau Ffestiniog	34
Cynlluniau	41
3 - Cyn safle L S Carpets Ltd, Maes yr Orsaf, Pwllheli	46
Cynlluniau	57
4 - Tyddyn Cae, Boduan	63
Cynlluniau	79
5 - Tu Hwnt i'r Ffrwd, Morfa Nefyn	92
Cynlluniau	99
6 - 94 Ystad Cae Du, Abersoch	103
Cynlluniau	108

Gwasanaeth Democrataidd
Democratic Service
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod / Meeting

PWYLLGOR CYNLLUNIO

PLANNING COMMITTEE

Dyddiad ac Amser / Date and Time

1.00pm DYDD LLUN, 2 CHWEFROR, 2015

1.00pm MONDAY, 2 FEBRUARY, 2015

Lleoliad / Location

YSTAFELL GYFARFOD, FRONDEG, PWLLHELI
MEETING ROOM, FRONDEG, PWLLHELI

D.S Rhagflaenir gan ymweliad safle mewn cysylltiad â cheisiadau rhifau:
(i) C14/1083/42/LL (Tu Hwnt I'r Ffrwd, Morfa Nefyn, LL53 8UP)
(ii) C14/1218/33/LL (Plas Yng Ngheidio, Boduan, Pwllheli, LL53 8YL)
(*nid yw'r cais yn cael ei drafod yn y pwyllgor hwn*)
(iii) C14/0885/33/LL (Tyddyn Cae, Boduan, Pwllheli, LL53 6DS)

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod yn Frondeg, Pwllheli am **10.00am**

N.B. To be preceded by a site visit in relation to applications numbers:
(i) C14/1083/42/LL (Tu Hwnt I'r Ffrwd, Morfa Nefyn, LL53 8UP)
(ii) C14/1218/33/LL (Plas Yng Ngheidio, Boduan, Pwllheli, LL53 8YL)
(*the application will not be discussed at this meeting*)
(iii) C14/0885/33/LL (Tyddyn Cae, Boduan, Pwllheli, LL53 6DS)

Committee members to meet at Frondeg, Pwllheli at **10.00am**

Pwynt Cyswllt / Contact Point

BETHAN ADAMS

01286 679020

BethanAdams@gwynedd.gov.uk

Dosbarthwyd/Distributed 23-01-15

PWYLLGOR CYNLLUNIO
PLANNING COMMITTEE

Aelodaeth / Membership (15)

Plaid Cymru (7)

Y Cynghorwyr/Councillors

Craig ab Iago
Elwyn Edwards
Dyfrig Jones
Michael Sol Owen
Tudor Owen
Hefin Williams
Eurig Wyn

Annibynnol/Independent (3)

Y Cynghorwyr/Councillors

Anne T. Lloyd Jones
John Pughe Roberts
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (3)

Y Cynghorwyr/Councillors

Endaf Cooke
Gruffydd Williams
Owain Williams

Llafur/Labour (1)

Y Cynghorydd/Councillor
Gwen Griffith

Rhyddfrydwyr Democrataidd / Liberal Democrats (1)

Y Cynghorydd/Councillor
June Marshall

Eilyddion / Substitutes

Y Cynghorwyr / Councillors

John Wyn Williams	(Plaid Cymru)
Eric Merfyn Jones	(Annibynnol / Independent)
Dilwyn Lloyd	(Llais Gwynedd)
Sion Wyn Jones	(Llafur / Labour)
Stephen Churchman	(Rhyddfrydwyr Democrataidd / Liberal Democrats)

TREFN SIARAD YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

Mae'r Cyngor wedi penderfynu rhoddi'r hawl i 3ydd parti siarad yn y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r daflen hon yn amlinellu'r trefniadau gweithredol arferol ar gyfer siarad yn y pwyllgor.

1.	Adroddiad y Gwasanaeth Cynllunio ar y cais cynllunio yn cynnwys argymhelliad.	
2.	Os oes cais wedi ei dderbyn gan 3ydd parti i siarad, bydd y Cadeirydd yn gwahodd y siaradwr ymlaen	
3.	Gwrthwynebydd, neu gynrychiolydd o'r gwrthwynebwyr yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
4.	Ymgeisydd, gynrychiolydd yr ymgeisydd(wyr) neu Asiant yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
5.	Aelod(au) Lleol yn cael annerch y pwyllgor	10 munud
6.	Cadeirydd y pwyllgor yn gofyn am gynigydd ac eilydd i'r cais cynllunio	
7.	Y pwyllgor yn trafod y cais cynllunio.	

PROCEDURE FOR SPEAKING IN THE PLANNING COMMITTEE

The Council has decided that third parties have the right to speak at the Planning Committee. This leaflet outlines the normal operational arrangements for speaking at the committee.

1.	Report of the Planning Service on the planning application including a recommendation.	
2.	If an application has been received from a 3rd party to speak the Chairman will invite the speaker to come forwards.	
3.	Objector or a representative of the objectors to address the committee.	3 minutes
4.	Applicant or a representative of the applicant(s) to address the committee.	3 minutes
5.	Local Member(s) to address the committee	10 minutes
6.	Committee Chairman to ask for a proposer and seconder for the planning application.	
7.	The committee to discuss the planning application	

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Derbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol.

3. MATERION BRYS

Nodi unrhyw eitemau sy’n fater brys ym marn y Cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod diwethaf o’r pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 12 Ionawr, 2015, fel rhai cywir (copi yma – papur **melyn**)

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Rheoleiddio (copi yma – papur **gwyn**).

AGENDA

1. APOLOGIES

To accept any apologies for absence.

2. DECLARATION OF PERSONAL INTEREST

To receive any declaration of financial interest or personal connection.

3. URGENT ITEMS

To note any items that are a matter of urgency in the view of the Chairman for consideration.

4. MINUTES

The Chairman shall propose that the minutes of the last meeting of this committee, held on, 12 January, 2015, be signed as a true record (copy herewith - **yellow** enclosure).

5. PLANNING APPLICATIONS

To submit the report of the Head of Regulatory Department (copy herewith – **white** enclosure).

PWYLLGOR CYNLLUNIO ***PLANNING COMMITTEE***	**DYDDIAD:** ***DATE*:**	**02/02/2015**	**YSTAFELL GYFARFOD FRONDEG MEETING ROOM PWLLHELI**

EITEM ***ITEM***	**CAIS RHIF** ***APPLICATION NUMBER***	**CYMUNED** ***COMMUNITY***	**LLEOLIAD A BWRIAD** ***LOCATION AND PROPOSAL***	**AELOD LLEOL** ***LOCAL MEMBER***
1	C11/1074/24/LL	Llanwnda	**Brithdir, Rhosgadfan, Caernarfon** Codi clawdd, lefelu tir a'i hadu, sied amaethyddol, man caled i barcio cerbydau a chadw sied (cais rhannol weithredol) / *Erection of bund, level land and seed, agricultural shed, hardstanding for parking vehicles and retention of shed (part retrospective application)*	**Aeron Maldwyn Jones**
2	C14/0753/03/LL	Ffestiniog	**Gwilan, Manod Road, Blaenau Ffestiniog** Cais llawn i godi dau annedd unllawr ar wahan/*Full application to erect two single storey detached dwellings*.	**Linda A. Jones**
3	C14/0769/45/LL	Pwllheli	**Cyn safle / Site of former L S Carpets Ltd, Maes yr Orsaf, Pwllheli** Newid defnydd adeilad o ddefnydd A1 manwerthu i ddefnydd cymysg o fwyty, bar lolfa a bar dawnsio / *Change of use of building from A1 retail use to a mixed use as restaurant, lounge bar and dance bar*	**Michael Sol Owen**
4	C14/0885/33/LL	Buan	**Tyddyn Cae, Boduan** Gosod a gweithredu fferm solar (4.9MW) ynghyd ag isadeiledd cysylltiedig yn cynnwys paneli DV, fframiau gosod, gwrthdroydd, trawsnewidiwr, camerau CCTV ar bolyn, ffensys ac is-orsafoedd / *Installation and operation of a solar farm (4.9MW) and associated infrastructure including PV panels, mounting frames, inverter, transformer, pole mounted CCTV cameras, fences and sub-stations*	**Anwen Davies**
5	C14/1083/42/LL	Nefyn	**Tu Hwnt I'r Ffrwd, Morfa Nefyn** Newid defnydd i ffurfio 16 carafan deithiol ychwanegol yn cynnwys ffordd a lleiniau caled / *Change of use to form 16 additional touring caravans including road and hardstanding*	**Liz Saville Roberts**
6	C14/1164/39/LL	Llanengan	**94, Ystad Cae Du, Abersoch** Estyniad cefn ar lefel llawr cyntaf gyda grisiau i'r lefel is ynghyd â chadw ffenestr gromen cefn / *Extension to rear first floor with stairs to lower level and retain rear dormer window*	**R.H. Wyn Williams**

PWYLLGOR CYNLLUNIO 12.1.15

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Michael Sol Owen– Cadeirydd**
Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Craig ab Iago, Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Dyfrig Wynn Jones, Dilwyn Lloyd (Eilydd), June Marshall, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd R H Wyn Williams, Llywarch Bowen Jones, John Wyn Williams, Anwen Davies a Seimon Glyn (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Keira Sweenie (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Dylan Wyn Jones (Rheolwr Tîm Gwelliannau Traffig a Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Owain Williams a Liz Saville Roberts.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol am y rhesymau a nodir:

- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn Eitem 5 ar y rhaglen (cais rhif C14/0653/43/LL) gan ei fod yn fab i'r ymgeisydd; (cais rhif C14/1065/42/LL a C14/1083/42/LL) oherwydd bod ei dad yn berchen parc carafanau wedi ei leoli llai na chwe milltir o'r safle.
- Y Cynghorydd Michael Sol Owen yn Eitem 5 ar y rhaglen (cais rhif C14/1042/11/LL a C14/1043/11/LL) oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd (datblygwyr y cais)
- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones yn Eitem 5 ar y rhaglen (cais rhif C14/1042/11/LL a C14/1043/11/LL) oherwydd ei bod yn aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd (datblygwyr y cais)

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau a nodir.

(b) Roedd yr aelodau canlynol yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd R H Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0638/39/LL a C14/0902/39/LL);
- Y Cynghorydd Llywarch Bowen Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/0653/43/LL)
- Y Cynghorydd John Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/0745/25/HY)
- Y Cynghorydd Anwen Davies (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/0885/33/LL)
- Y Cynghorydd Nigel Pickavance (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/1042/11/LL a C14/1043/11/LL)
- Y Cynghorydd Seimon Glyn (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/1083/42/LL)

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 15 Rhagfyr 2014, fel rhai cywir yn ddarostyngedig i:

i. Ddiwygio'r frawddeg yn y cofnod Saesneg eitem 1.6 – *Councillor Trefor Edwards (who was not a member of this Planning Committee) in relation to item 6 on the agenda (planning application number C14/1011/19/LL) -* a nodi *Councillor Christopher Hughes (who was not a member of this Planning Committee) in relation to item 6 on the agenda (planning application number C14/1011/19/LL)*

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C14/0638/39/LL –132, Cae Du, Abersoch.

Ymestyn cwrtil yr eiddo gan adeiladu estyniad deulawr ochr ac ymestyn ardal patio

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan egluro bod y cynllun wedi ei ddiwygio ers iddo gael ei gyflwyno gyntaf. Adroddwyd bod y cynllun gwreiddiol yn dangos balconi ar lefel llawr cyntaf yr estyniad, ond mae hwn bellach wedi cael ei hepgor o'r bwriad. O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd yn gyffredinol bod polisïau B22 a B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol, yn caniatáu cynigion ar gyfer ymestyn tai presennol, cyn belled eu bod yn cydymffurfio â meini prawf cysylltiol sydd yn anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y tirwedd a'r amgylchedd ynghyd a chymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

Eglurwyd bod yr eiddo wedi ei leoli o fewn ardal breswyl o ddwysedd uchel ac y buasai rhywfaint o goredrych yn debygol o fodoli beth bynnag. Addaswyd y cynllun gwreiddiol mewn ymateb i sylwadau'r Uned Drafnidiaeth gan fod pryder ganddynt y buasai'r balconi yn tynnu sylw gyrwyr mewn lleoliad agos i droad. O ganlyniad, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi CH33 a CH36 ac na fyddai yn effeithio ar ddiogelwch ffyrdd a pharcio. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn effeithio ar fwynderau gweledol yr ardal nag ar gymeriad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE) a bod dyluniad yr estyniad yn dderbyniol.

(b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Bod tai ar ystâd Cae Du eisoes yn agos at ei gilydd
- Cais i'r Pwyllgor Cynllunio fod yn fwy effro i geisiadau am estyniadau yn yr ystâd yma - nodwyd bod 85% o'r tai yn dai haf a buasai caniatáu yn gosod cynsail
- Ei fod yn derbyn bod newid i'r cynllun, ond yr estyniad yn parhau i gael effaith ar breifatrwydd trigolion cyfagos

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i drefnu ymweliad safle. Disgynnodd y cynnig. Derbyniwyd bod gwybodaeth ddigonol yn yr adroddiad

(ch) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais

(d) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:

- Potensial yma i or-ddatblygu
- Rhaid ystyried barn y Cyngor Cymuned a dechrau dweud digon yw digon

(dd) Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio fod angen delio gyda phob cais yn unigol ac ar ei haeddiant ac yr ystyriwyd fod y cais oedd o flaen y Pwyllgor yn cydymffurfio gyda'r polisïau cynllunio perthnasol.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol gyda chynllun diwygiedig.**
3. **Llechi i gydweddu gyda'r rhai ar yr eiddo presennol.**
4. **Waliau allanol yr estyniad a'r wal o amgylch y patio i gydweddu gyda'r eiddo presennol o ran lliw a gwead.**

2. Cais Rhif C14/0645/22/MW – Tomen Llechi Dolbebin, Talysarn

Ail gyflwyniad o gais blaenorol a wrthodwyd i symud deunydd o ddyddodion gweithio mwynau ynghyd a gwaith prosesu cysylltiol

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan nodi mai ail gyflwyniad ydoedd ar gyfer symud rhan o domen llechi a wrthodwyd caniatâd cynllunio ym mis Ionawr 2014. Y bwriad yw cloddio 7,500m2 mewn rhan o'r domen gweithio mwynau yn mesur 3.16ha ynghyd â gwaith prosesu cysylltiol. Mae cynlluniau'r cais yn dangos ôl troed llai ar gyfer yr ardal brosesu ategol a chompownd y safle a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol (C13/1052/22/MW) - tynnwyd sylw bod y cais wedi ei addasu fel bod compownd y safle yn cael ei greu o fewn godre'r domen. Bwriedir defnyddio'r gwastraff llechi sydd yn deillio o waith adeiladau'r compownd ar gyfer creu ffordd fynediad fydd yn gwasanaethu'r datblygiad yn uniongyrchol oddi ar y B4418 fel y caniateir dan ganiatâd cynllunio C11/1140/22/LL.

Ategwyd hefyd bod manylion diwygiedig i'r cais presennol yn cynnwys, cael gwared ar holl weithgaredd malu llechi, cyflwynwyd asesiad sŵn diwygiedig a gynhaliwyd Awst 2014, cynnwys methodoleg ar gyfer lliniaru ecolegol a strategaeth adfer a gosod compownd y safle o fewn ôl troed y domen.

Nodwyd nad oedd tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno parthed sŵn ac effaith ar drigolion cyfagos. Credir bod yr ymgeisydd wedi methu a dangos fod datblygiad, o ran effaith ar sŵn, yn gallu cydymffurfio â'r canllawiau perthnasol. Atgoffwyd hefyd bod Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor yn gwrthwynebu'r cais gan y gall ei ganiatáu achosi niwsans statudol oherwydd sŵn yn sgil y datblygiad.

O ran yr angen am y datblygiad, cyfeiriwyd at bolisi C15 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, bod yn rhaid i fwriadau i symud deunydd o domen gweithio mwynau gydymffurfio â chyfres o feini prawf. Eisoes fe wasanaethir y farchnad leol gan safleoedd gweithiol gerllaw ac nid oes dadl ddigonol fod gan Domen Dolbebin y gallu i gyflenwi llechi o nodwedd lliw a gwedd sydd yn wahanol i gyflenwad llechi o safleoedd gweithredol ac o ran angen leol neu ranbarthol. Nid oes cyfiawnhad felly dros ganiatáu safle cloddio llechi newydd yn Nyffryn Nantlle.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol

(b) Yn manteisio ar ei hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:
- Y datblygiad yn achosi pryder a phoen i drigolion Dyffryn Nantlle
- Rhaid i'r pwyllgor ystyried gwrthwynebiad clir trigolion lleol
- Y datblygiad yn sicr o greu effaith andwyol ar yr ardal
- Effaith sŵn symud mwynau yn niweidiol i ardal wledig, ddistaw
- Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisïau cenedlaethol a lleol

- Rhaid gwarchod ansawdd bywyd bobl leol
- Cannoedd o drigolion lleol yn erfyn ar y pwyllgor i gadw a chynnal y polisïau
- Nid oes datganiad pendant at gyflogaeth yn y cais
- Rhaid ystyried gallu a pharchu'r gwasanaeth cynllunio i graffu'r sefyllfa yn glir

(c) Yn manteisio ar ei hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Asesiad sŵn ychwanegol wedi ei weithredu ynghyd â dau arolwg i fonitro'r sefyllfa
- Cloddiad bach ydyw. 4 - 6 llwyth y dydd fydd yn gadael y safle. Hyn yn annhebygol o greu effaith niweidiol. Ni fydd loriau trymion yn teithio i ben draw'r trac
- Ni fydd y bwriad bellach yn 'malu llechi'
- Bydd y mwynau bellach yn cael eu symud o waelod y domen ac nid o'r copa
- Dylid derbyn yr asesiad lefelau sŵn MT
- O ran ymarfer cyffredinol – mae amryw o fesuriadau lliniaru wedi eu cyflwyno

(ch) Yn manteisio ar ei hawl i siarad nododd yr aelod lleol, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y prif bwyntiau canlynol;
- Cais anodd - yn cefnogi'r ddwy ochr
- Teulu lleol eisiau atgyfeirio eu busnes gydag adnodd ar eu tir – anodd peidio cydymdeimlo
- Cymuned, yn enwedig y trigolion hynny sydd yn byw o amgylch y chwarel yn pryderu am y sŵn a'r llwch cynyddol fydd yn codi o'r bwriad
- Polisïau cynllunio ar gael i ddygymod a'r sefyllfa ac felly argymell y dylai'r penderfyniad gael ei wneud ar sail y polisïau hynny
- Cynnig yr angen i gynnal trafodaethau adeiladol wrth ystyried ceisiadau tebyg i'r dyfodol - dysgu gwersi er mwyn atal hollt mewn cymdeithas

Ategodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod rhaid ystyried y polisïau perthnasol gan dynnu sylw at gysoni penderfyniadau a rhoi ystyriaeth i sylwadau Gwarchod y Cyhoedd, oedd yn parhau i wrthod y bwriad oherwydd yr effaith andwyol y buasai yn cael ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos. Pwysleisiodd hefyd fod y Pwyllgor Cynllunio wedi gwrthod cais tebyg tua 12 mis yn ôl unig, a bod yn rhaid i'r Pwyllgor ystyried os oedd y cais yma'n goresgyn y rhesymau dros wrthod y cais blaenorol. Y prif reswm dros wrthod y cais yw effaith sŵn ar effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal sef y prif reswm am wrthod y cais blaenorol. Pwysleisiodd felly nad oedd y cais cyfredol wedi goresgyn y prif reswm dros wrthod y cais y blaenorol a petai'r cais yn cael ei ganiatáu, yn groes i'r argymhelliad, buasai rhaid cyfeirio y cais i gyfnod o gnoi cil.

(d) Cynnig yr argymhelliad o wrthod y cais gyda chynnig am bleidlais gofrestredig

(dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, gwnaed y sylwadau canlynol;
- Pryder wedi amlygu am effaith sŵn, llwch a thrafnidiaeth yn yr ardal yn enwedig i drigolion Talysarn. Rhaid ystyried iechyd a lles trigolion
- Yr adroddiad yn gynhwysfawr ac yn rhoi arweiniad clir
- Digon o agreg llechi yn yr ardal ac felly nid oes galw am fwy.
  Mewn ymateb i gwestiwn, nododd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff gall 20 miliwn o dunelli yn reserfau Gwynedd gael eu defnyddio fel agreg. Ychwanegwyd bod digon wrth gefn o graig galed (sydd yn cynnwys llechi).
- Y datblygiad ar safle ôl-ddiwydiannol ac yn gyfle i greu busnes a rhoi hwb i'r economi leol
- Menter newydd gan amaethwr lleol i arall gyfeirio - rhaid croesau'r bwriad os yw yn rhoi gwaith i bobl leol
- Sut allwn fod yn arloesol os rydym yn gwrthod busnesau fydd yn cryfhau'r economi?

- Ni all Tomen Lechi Dolbebin gynnig dim byd gwahanol i'r hyn sydd yn cael ei gynnig gan safleoedd lleol eraill
- Rhaid pwyso a mesur y cais yn ofalus - nid oes angen troi ein cefn gwlad yn amgueddfa, ond yma mae effaith mwynderau yn gorbwyso ar yr effaith economaidd.

- Gwnaed cais gan un aelod i dderbyn cadarnhad nad oedd llythyr wedi ei dderbyn gan y Gwasanaeth Cynllunio yn ei enw.
  Mewn ymateb i'r cais nododd y Cyfreithiwr nad oedd llythyr wedi ei dderbyn

Yn unol â rheol gweithdrefn 22(6) cofnodwyd y bleidlais ganlynol i wrthod y cais:

O blaid y cynnig i wrthod y cais, (10) Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, Dyfrig Wynn Jones, Dilwyn Lloyd, June Marshall, W Tudor Owen, Eirwyn Williams a Gruffydd Williams

Yn erbyn y cynnig i wrthod, (3) Y Cynghorwyr: John Pughe Roberts, Hefin Williams, ac Eurig Wyn.

Atal, (0)

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

1. **O ran yr angen lleol a rhanbarthol am y mwyn, credir bod digon o gronfeydd o lechi yng Ngwynedd ac nid oes rheidrwydd ar yr awdurdod, o ran dosbarthiad rhanbarthol, i sicrhau rhagor o gronfeydd neu ddyraniadau o wastraff llechi. O'r herwydd, nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda Chyfarwyddyd a Pholisi Cynllunio Rhanbarthol a Chenedlaethol nag â gofynion Polisi C9, C10 ac C15 y Cynllun Datblygu Unedol. Er mwyn lleihau i'r eithaf ar effaith weledol ac amgylcheddol datblygu mwynau yn Nyffryn Nantlle, buasai'n rhaid i'r awdurdod, yn gyntaf, ystyried estyniadau i'r safleoedd presennol.**

2. **Gan nad oes cynlluniau a lluniadau penodol ar gyfer cynllun adfer, ôl-ofal ac ôl-ddefnydd fesul cam, credir y bydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal, a hynny yn ystod y cyfnod gweithio ac unwaith y bydd y gwaith wedi dod i ben. At hyn, nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion B10, C9, C14 ac C15 y Cynllun Datblygu Unedol nag â chyfarwyddyd polisi cynllunio cenedlaethol.**

3. **Credir bod y bwriad, ar ei ben ei hun neu mewn cyfuniad â gwaith arall yn yr ardal i ddatblygu mwynau, yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal a'i fod yn groes i bolisi B23 y CDU (mwynderau) ac i bolisi C12 (cylchfeydd rhagod).**

3. Cais Rhif C14/0653/43/LL - Parc Carafanau a Chwrs Golff Gwynus, Pistyll

Uwchraddio safle carafanau sefydlog presennol a'i ail leoli i ran o gae 472 i ran o gae 470.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais wedi ei gyflwyno i gyfarfod Pwyllgor Cynllunio 24 Tachwedd 24 lle penderfynwyd caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion. Yn sgil y penderfyniad, roedd risg sylweddol i'r Cyngor o ran y penderfyniad o ganiatáu yn groes i argymhelliad swyddogion, ac felly cyfeiriwyd y mater i gyfnod o gnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw amlygu materion polisi cynllunio, risgiau posib a chynnig opsiynau i'r Pwyllgor eu hystyried cyn dod i benderfyniad terfynol.

Atgoffwyd yr Aelodau y byddai'r bwriad yn cynnwys ail leoli safle carafanau sefydlog i safle newydd a chyfnewid y carafanau sefydlog am garafanau gwyliau sefydlog dwbl. Pwysleisiwyd bod arwynebedd y safle yn 4.96 hectar (cae 470), gydag arwynebedd maes carafanau presennol Gwynus yn cynnwys carafanau sefydlog a theithiol yn 1.69 hectar. Amlygwyd hefyd bod bwriad i greu mynedfa newydd i'r safle a bod y safle wedi ei leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE). Nodwyd o ran egwyddor y cais bod Polisi D17 yn gefnogol i geisiadau i uwchraddio safleoedd sefydlog drwy estyniadau bach i arwynebedd y tir a drwy adleoli unedau carafanau gwyliau sefydlog o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg. Bwriad yr egwyddor yma yw galluogi safleoedd carafanau presennol sydd wedi ei lleoli mewn safleoedd gweledol amlwg yn arbennig o fewn yr AHNE i gael eu hadleoli o leoliadau llai amlwg a hynny drwy leihau ardrawiad gweledol ar y tirlun.

Ni ystyrir bod y cais cynllunio presennol yn gymwys i'w ystyried fel estyniad bach gan fod arwynebedd tir yr estyniad yn 4.69 hectar o gymharu â 1.69 hectar presennol (carafanau teithiol a sefydlog) ac o'i gymharu â 0.19 hectar sef arwynebedd y safle carafanau sefydlog Yn ychwanegol i hyn roedd y bwriad yn adleoli carafanau sefydlog o leoliadau cuddiedig i leoliadau llawer mwy amlwg. Pwysleisiwyd felly fod y cais yn annerbyniol o ran egwyddor ac yn gwbl groes i Bolisi D17.

Nodwyd oherwydd maint safle'r cais, y mynediad cerbydol ar wahân ac ati, yr ymddengys fod y bwriad cyfystyr a chreu safle carafanau sefydlog newydd. Pwysleisiwyd fod hyn yn groes i ofynion Polisi D16 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd sydd yn datgan y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd newydd ar gyfer unedau carafanau gwyliau sefydlog neu siales gwyliau. Rhaid nodi fod y polisi hwn yn cael ei weithredu yn llym o fewn yr Awdurdod Cynllunio Lleol ers mabwysiadu'r CDU.

Pwysleisiwyd bod y safle yn 4.96 hectar ac wedi ei leoli yn yr AHNE ac mai cyfrifoldeb statudol y Pwyllgor yw gwarchod, cynnal a gwella yr ardal yma. Roedd y cais yn adleoli carafanau sefydlog i leoliadau llawer mwy amlwg o fewn yr AHNE ac felly'n groes i bolisi B8.

Os caiff y cais ei ganiatáu bydd hyn yn tanseilio polisïau'r Cyngor, yn creu anghysondebau o ran gweithredu ac yn gosod cynsail posib i safleoedd eraill. Nodwyd bod hyd at 200 o safleoedd carafanau eraill yn debygol o fod yn craffu'r penderfyniad yma a thra bod angen delio gyda phob cais ar ei haeddiant roedd hefyd angen sicrhau cysondeb o ran gweithredu polisïau cynllunio

Cynigwyd tri opsiwn i'r Pwyllgor eu hystyried wrth benderfynu'r cais.
Argymhelliad cadarn y swyddogion oedd gwrthod y cais gan ei fod yn gwbl groes i'r CDU.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd ar ran yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y safle presennol wedi ei sefydlogi ers y 50au hwyr / 60au cynnar
- Gan fod y safle yn wasgaredig, nid yw bellach yn cwrdd â safonau priodol ac felly rhaid addasu'r safle er mwyn sicrhau bod preswylwyr yn parhau i ddefnyddio'r safle
- Nid yw'r cwrs golff yn gweithredu mwyach ac felly hyn yn cyfiawnhau ystyriaeth fel tir Llwyd

(c) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Bod y parc carafanau yn barc teuluol ac wedi bodoli ers dros 60 mlynedd
- Nid yw cae 472 bellach yn addas oherwydd materion Iechyd a Diogelwch
- Maint yr estyniad yn cyd fynd â gofynion Iechyd a Diogelwch ac felly dyna'r prif reswm dros symud 10 carafán sefydlog
- O ran gweithredu'r safle, pwysig yw cadw carafanau sefydlog gyda'i gilydd

- Rhan o gae 470 fydd yn cael ei ddefnyddio
- Bydd symud y carafanau yn golygu eu bod yn llai gweledol o'r lôn
- 250 o goed wedi eu plannu i dirlunio'r safle i leihau'r effaith gweledol ac i greu amgylchedd gwell i fywyd gwyllt
- Lliw'r bwriadedig y carafanau dwbl yn gweddu yn well â'r tirwedd
- Doeth fuasai i'r Pwyllgor fod wedi ymweld â chae 472 yn ystod eu hymweliad safle
- Buasai uwchraddio'r safle yn cadw'r budd yn lleol drwy roi hwb i'r economi mewn ardal lle mae diweithdra yn uchel.
- Bwriad yw defnyddio adnoddau lleol ac adeiladwyr lleol

Ategwyd y Cadeirydd bod rhaid rhoi ystyriaeth ddwys a thrylwyr i gynnwys yr adroddiad

(ch) Cynigiwyd gwrthod y cais ac ystyried opsiwn 5.1 (ii) a chofrestru'r bleidlais

'Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad gan awgrymu i'r ymgeisydd drafod opsiynau uwchraddio amgen fyddai'n cwrdd â gofynion y polisïau cynllunio perthnasol ac yn cynnwys estyniad bach sydd yn ymgorffori'r safle presennol'.

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, gwnaed y sylwadau canlynol gan Aelodau unigol a rhoddwyd ymatebion lle'n berthnasol:

- Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â threfn dryloyw ar gyfer ceisiadau gan Gynghorwyr ac aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio nododd y Cyfreithiwr mai cais cynllunio oedd gerbron y pwyllgor a bod yn rhaid i'r Pwyllgor wneud penderfyniad ar sail yr ystyriaethau cynllunio perthnasol a'r polisïau cynllunio perthnasol. Nododd fod y cais yn yn codi pryderon sylweddol gan y gwasanaeth cynllunio a bod y pryderon hynny wedi ei hamlygu yn adroddiad cnoi cil ac yn adroddiad llafar yr Uwch Reolwr. Os bydd y cais yn cael ei ganiatáu yn groes i argymhelliad, bydd rhaid cael rhesymau cynllunio priodol a buasai'n anodd iawn cael rhesymau cadarn i gyfiawnhau caniatáu'r

- Rhaid cadw at bolisïau Cenedlaethol a Lleol. Rhesymau priodol digonol ar gyfer gwrthod yma.
- Rhaid ystyried y cais ac nid yr ymgeisydd. Yr adroddiad yn rhoi eglurder llawn a digonol i asesu'r cais.
- Buasai caniatáu yn gosod cynsail i safleoedd carafanau eraill.
  Ymddengys bod y gwasanaeth cynllunio yn gôr bwysleisio maint cae 470. Ail leoli 10 carafán sydd gerbron y Pwyllgor. Mewn ymateb, cadarnhaodd y cyfreithiwr mai 4.96 hectar oedd ardal y cais cynllunio gan bwysleisio mai'r ymgeisydd oedd wedi cyflwyno'r cais a dyna oedd y cais oedd o flaen y Pwyllgor.
- Cynnigwyd opsiwn 5.1 (ii) gan ystyried y gwelliannau sydd eu hangen ar y maes carafanau

  Mewn ymteb i gwestiwn, beth yw ystyr 'opsiynau uwchraddio amgen' sydd wedi ei ymgorffori yn opsiwn 5.1 (ii), mynegodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod modd uwchraddio y safle trwy gynllun sydd yn cwrdd a'r polisiau ac amodau Iechyd a Dioglewch, ond y bydd angen i'r ymgeisydd gynnal trafodaethau gyda'r Gwasanaeth cyn cyflwyno cais pellach a gweithredu ar y cyngor a roddir gan y Gwasanaeth.

- O ran gweithredu opsiwn 5.1 (iii) - mynegodd Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y buasai angen cytundeb 106 er mwyn dileu caniatâd cynllunio a roddwyd yn ddiweddar i ail-leoli ac uwchraddio carafanau sefydlog..
- Mewn ymateb i gwestiwn parthed penderfyniad yn cael ei ystyried gan Ombwdsman oherwydd i'r penderfyniad hwnnw gael ei wneud drwy geisio ennill mantais. Nodwyd fod hyn yn risg oedd wedi ei amlygu yn yr adroddiad cnoi cil a nodwyd hefyd y buasai posib i'r penderfyniad fod yn destun adolygiad barnwrol.

Yn unol â rheol gweithdrefn 22(6) cofnodwyd y bleidlais ganlynol i wrthod y cais:

O blaid y cynnig i wrthod y cais, (11) Y Cynghorwyr: Craig ab Iago, Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, Dyfrig Wynn Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Hefin Williams, ac Eurig Wyn.

Yn erbyn y cynnig i wrthod, (2) Y Cynghorwyr: Endaf Cooke a Dilwyn Lloyd

Atal, (0)

Penderfynwyd: Gwrthod yn unol â'r argymhelliad gan awgrymu i'r ymgeisydd drafod opsiynau uwchraddio amgen fyddai'n cwrdd â gofynion y polisïau cynllunio perthnasol ac yn cynnwys estyniad bach sydd yn ymgorffori'r safle presennol'.

1. **Byddai'r bwriad yn golygu adleoli'r safle carafanau sefydlog yn ei gyfanrwydd i safle mwy amlwg a gweladwy yn y tirlun ac ni ystyrir fod y safle sy'n destun y cais yn estyniad bach i'r safle presennol ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi D17 CDUG. Yn ogystal, ac oherwydd maint a pherthynas y bwriad yng nghyd-destun y safle presennol, ystyrir fod y bwriad hefyd yn groes i Bolisi D16 o GDUG**

2. **Ystyrir y byddai'r lleoliad arfaethedig yn fwy gweladwy o ran lleoliad na'r safle carafanau presennol ac yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn sicrhau fod cymeriad yr AHNE yn cael ei warchod, ei gynnal na'i wella ac y byddai'r bwriad felly yn achosi niwed arwyddocaol i dirwedd wledig yr AHNE yn groes i ofynion Polisi B8 CDUG.**

4. Cais rhif C14/0745/25/HY – Tir, Ffordd Penrhos, Penrhosgarnedd

Cais rhannol ol weithredol ar gyfer gosod 2 arwydd stac

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod disgrifiad y cais wedi ei addasu yn dilyn gwrthwynebiad i ddileu arwydd bwrdd siâp - v a'r polion fflagiau. Eglurwyd bod canllawiau cynllunio yn cyfyngu ystyriaethau cynllunio ar geisiadau arwyddion i ddiogelwch cyhoeddus (e.e. ffyrdd) a mwynderau gweledol. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd ac ni ystyriwyd bod y bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd a strydoedd. Ystyriwyd hefyd fod yr arwyddion gan ystyried y lleoliad a'r datblygiad oeddynt yn eu hysbysebu'n dderbyniol o ran effaith gweledol.

Eglurwyd bod y bwriad yn golygu darparu arwydd stac, (yn mesur 3 medr o uchder a 3 medr o led) bob ochr i fynedfa'r safle yn hysbysu datblygiad tai sydd wedi ei ganiatáu ac sydd yn y broses o gael ei ddatblygu. Nodwyd bod yr ymgeisydd yn gofyn am ganiatâd ar gyfer yr arwyddon hyd at 1.8.2019 a bod angen ystyried i gynnwys hyn fel amod.

(b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):

- Bod nifer o weithredoedd y cwmni datblygu yn groes i'r arfer ac y dylid monitro eu gweithredoedd gan sicrhau eu bod yn cadw at eu gair.
- Bod angen i'r datblygwyr gyfathrebu yn well gyda'r gymuned
- Derbyn bod y polion fflag wedi ei tynnu i lawr
- Bod un o'r arwyddion yn achosi niwed gweledol i eiddo cyfagos

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais ynghyd a'r amodau ychwanegol.

(ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, gwnaed y sylwadau canlynol;

- Angen sicrhau bod yr arwyddion yn ddwyieithog
- Awgrymu caniatâd am flwyddyn yn unig
- Angen sicrhau bod y cwmni yn glynu at ganllawiau

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau canlynol:

1. **Cwblhau datblygiad yn unol â'r cynlluniau diwygiedig a gyflwynwyd ar y 14.10.2014**
2. **Rhaid cynnal a chadw hysbysebion a rhaid iddynt fod mewn cyflwr diogel, glân a threfnus i foddhad rhesymol yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**
3. **Gosod caniatâd dros dro - tan 01.08.19**

5. Cais Rhif C14/0885/33/LL – Tyddyn Cae, Boduan , Pwllheli

Gosod a gweithredu fferm solar (4.9MW) ynghyd ag isadeiledd cysylltiedig yn cynnwys paneli DV, fframiau gosod, gwrthdroydd, trawsnewidiwr, camerâu CCTV ar bolyn, ffensys ac is-orsafoedd

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y bwriad yn golygu gosod paneli solar ar gyfer creu parc solar. Y bwriad gwreiddiol oedd creu 9MW o drydan i'r Grid Cenedlaethol, ond bellach mae'r cais wedi ei leihau mewn maint i 4.9MW o drydan. Nodwyd hefyd bod un llythyr gwrthwynebu ychwanegol wedi ei dderbyn.
Cyfeiriwyd at bolisi C27 o'r Cynllun Datblygu Lleol sydd yn ymwneud a chynlluniau ynni adnewyddadwy a chynaliadwy.

Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli ac mae Parc a Gardd Hanesyddol Boduan wedi eu lleoli oddeutu 250m i'r gorllewin. Lleoli'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE) oddeutu 1.5km tua'r gogledd orllewin. Eglurwyd bod coed, gwrychoedd a chloddiau aeddfed i'w cael oddi amgylch ac o fewn y safle ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar yr AHNE. Ymddengys bod y cynllun yn ei gyfanrwydd yn weledol o un lle ac oherwydd bod y bwriad wedi ei leihau yn sylweddol, fei ystyriwyd yn dderbyniol ac yn addas ar gyfer y lleoliad dan sylw.

Nodwyd bod yr adeiladau sydd yn cael eu cynnwys yn rhan o'r cais i'w lleoli gerllaw'r adeiladau fferm bresennol. Amlygwyd bod ambell i adeilad i'w gosod ar y caeau gerllaw'r paneli solar ac awgrymwyd y gellid gosod amod i sicrhau bod yr adeiladau hyn o liw gwyrdd ac o ddeunydd sydd yn adlewyrchu'r adeiladau amaethyddol a welir o gwmpas yr ardal.

Yn ystod cyfnod yr adeiladu nodwyd y bydd cynnydd amlwg mewn llif traffig, ac mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau i ymdrin â hyn. Cyfeiriwyd at sylw yr Uned Drafnidiaeth y dylid gwneud asesiad o gyflwr y ffordd a'r bont sydd ar y ffordd, yn ystod ac ar ddiwedd y gwaith. Tynnwyd sylw at sylw Gwasanaeth Cynllunio Archaeoleg Gwynedd sydd wedi argymell bod angen gwerthusiad pellach cyn penderfynu'r cais - mae'r Gwasanaeth wedi adnabod potensial ar y safle ar gyfer gweddillion archeoleg.

Awgrymwyd y dylid gosod amodau ychwanegol - lleoli'r paneli yn unol â'r cynlluniau, cynllun rheoli llif ac amseroedd traffig gwaith ac yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol ar faterion Archeolegol, ystyriwyd fod y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDU.

(b) Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau isod:
- Bod y cais yn cyfateb i bolisïau Cenedlaethol a Lleol
- Cadarnhawyd mai 4.9MW oedd y bwriad ac nid 9MW fel yn y cais gwreiddiol
- O ganlyniad i leihad sylweddol yn y bwriad, y gosodiad wedi ei adolygu

- Lleihad i'r bwriad yn golygu lleihad i'r nifer o gerbydau fydd yn ymweld â'r safle yn ystod y cyfnod adeiladu
- Nid oes colled i dir amaeth - bydd defaid yn parhau i bori ar y tir
- Bydd y gwerthusiad archaeoleg i'w dderbyn yn fuan
- Bod ymrwymiad gyda'r gymuned wedi bod yn dda - dim ond 5 gwrthwynebiad wedi ei dderbyn
- Buddion da ar gael i'r gymuned

(ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):

- Pryderon am gynnydd sylweddol mewn cerbydau dros gyfnod yr adeiladu
- Waliau cerrig yn nodweddiadol i'r ardal
- Ffyrdd cefn gwlad yn gul a throellog fydd yn anodd i gerbydau mawr eu llywio.
- Cais gan deulu cyfagos i symud rhai o'r paneli fydd yn creu effaith gweledol
- Cais i ystyried mynedfa newydd o ffordd Pwllheli
- Angen cysoni gwybodaeth o ran maint y bwriad. Rhaid sicrhau mai 4.9MW sydd yn cael ei hysbysebu ar y we ac nid 9MW
- Cynnwys amod ychwanegol i sicrhau bod y cwmni yn cadw at 4.9MW yn unol â'r cais sydd yn cael ei gyflwyno.
- Rhaid derbyn gwybodaeth gan y Gwasanaeth Archaeloleg er mwyn sicrhau bod y cais yn gyflawn ac yn unol a pholisi B7
- Cynnig bod y Pwyllgor yn ymweld â'r safle

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

6. Cais Rhif C14/0902/39/LL – 75, Cae Du, Abersoch

Dymchwel modurdy presennol a chodi modurdy newydd gyda balconi uwchben, estyniad deulawr ochr gogleddol, codi waliau cynnal newydd, addasiadau ac adnewyddu

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod gwelliannau sylweddol wedi ei wneud i'r cynllun ers ei gyflwyno. Nodwyd bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer estyniad deulawr a newid defnydd y modurdy (yr ymgeisydd gyda hawl i weithredu'r caniatâd yma hyd Medi 2016). Er hynny, nodwyd bod bwriad y cais dan sylw yn fwy addas.

O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd yn gyffredinol bod polisïau B22 a B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol, yn caniatáu cynigion ar gyfer ymestyn tai presennol, cyn belled eu bod yn cydymffurfio â meini prawf cysylltiol sydd yn anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y tirwedd a'r amgylchedd ynghyd a chymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn effeithio ar fwynderau gweledol yr ardal nag ar gymeriad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE) a bod dyluniad yr estyniad yn dderbyniol.

(b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Bod yr estyniad yn debygol o amharu ar fwynderau trigolion sydd yn byw yn y byngalos cyfagos
- Pryder o or-ddatblygu yn y stad
- Rhaid ystyried y trigolion sydd yn preswylio yno
- Buddsoddiad yw bwriad yr estyniad

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Penderfynwyd: **Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau canlynol:**

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol gyda chynllun diwygiedig.**
3. **Llechi i gydweddu gyda'r rhai ar yr eiddo presennol.**
4. **Cytuno gorffeniad waliau allanol.**
5. **Gwydr afloyw yn y ffenestr pen grisiau ar yr edrychiad gorllewinol.**
6. **Cytuno ar garreg leol naturiol ar gyfer wynebu'r wal gynnal newydd i flaen yr eiddo.**

7. Cais Rhif C14/1042/11/LL - Tŷ Cegin, Rhodfa Penrhyn, Maesgeirchen, Bangor

Codi 5 tŷ sy'n cynnwys 2 dy par a 3 th teras a chreu mynedfa gerbydol newydd.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod safle y cais wedi ei leoli o fewn stad eang Maesgeirchen ar ymylon dinas Bangor ond o fewn ffiniau datblygu'r ddinas fel y'i diffinnir yn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Ystyriwyd y safle fel un yn addas ar gyfer ei ddatblygu a'r bwriad ei hun yn dderbyniol o safbwynt diwallu'r angen lleol am dai.

O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd yn gyffredinol bod y safle yn ymateb i ofynion polisi C1 (annog datblygu o fewn ffiniau datblygu). O ran polisi B11, ni thybir y buasai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i lecynnau agored gan nad yw'r safle o werth ecolegol nac yn ychwanegu amrywiaeth weledol i drigolion lleol. Nodwyd bod y llecyn agored yn cael ei ddefnyddio yn achlysurol gan ddefnyddwyr Tŷ Cegin ar gyfer gweithgareddau, ond adnabuwyd llecynnau agored gwyrdd cyfagos y gellid eu defnyddio.

Nodwyd bod bwriad i greu mynediad newydd i'r safle, ac oherwydd hynny bod angen symud crwban tawelu traffig sydd wedi ei leoli ar y briffordd a thu allan i'r safle. Adroddwyd bod yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda lleoliad y fynedfa, ond nid gyda lleoliad bwriedig y crwban tawelu traffig. Amlygwyd bod trafodaethau parthed yn fynedfa yn parhau ond ystyriwyd fod y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDU.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau isod:
- Bod y cais yn ymateb i anghenion tai ym Maesgeirchen (yn benodol i'r angen am dai dwy loft)
- Bod y datblygiad yn creu lleoliad addas o fewn cymuned
- Yr ymgeisydd wedi ymgynghori gyda'r gymuned parthed colli llecyn gwyrdd, ond llecynnau gwyrdd eraill penodol ar gael gerllaw.
- Bod mannau parcio digonol wedi eu cynnwys yn y cynllun
- Bod y cynllun wedi derbyn cefnogaeth Cyngor Dinas Bangor
- O ran cynlluniau gosod, bydd yr ymgeisydd yn cydweithio gyda'r gymuned.

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cynlluniau pellach gan yr ymgeisydd a chadarnhad gan yr Uned Drafnidiaeth fod y fynedfa newydd yn dderbyniol.

Amodau –

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Llechi
4. Deunyddiau

5. Tirlunio
6. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir
7. Priffyrdd

8. Cais Rhif C14/1043/11/LL - Ffordd Tan y Bryn, Maesgeirchen, Bangor

Codi 6 tŷ deulawr newydd ar ffurf dau floc o 3 tŷ teras 2 lofft gyda gerddi a llecynnau parcio cysylltiol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai dilyniant ydoedd i gais rhif C14/1042/11/LL; yn safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor ac o fewn stad eang Maesgeirchen. Nodwyd bod y safle wedi ei glirio yn weddol ddiweddar o strwythurau a fodolai yno yn flaenorol ac felly'r egwyddor o ail ddatblygu safleoedd addas fel hyn yn cael eu hystyried yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

Eglurwyd bod y bwriad yn golygu datblygiad cymharol draddodiadol o ran ei ffurf a'i osodiad gyda gerddi i'r blaen a'r cefnau. Nid oes patrwm unffurf i dai o fewn yr ardal gyfagos ac felly ni ystyrir bydd adrawiad ar fwynderau gweledol preswylwyr cyfagos. Ystyriwyd y safle tir llwyd fel un yn addas ar gyfer ei ddatblygu a'r bwriad ei hun yn dderbyniol o safbwynt diwallu'r angen lleol am dai fforddiadwy.

O ran materion trafnidiaeth a mynediad nodwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi gofyn am gadarnhad i'r hyn a fwriedir ei wneud i ran o Lon y Parc, sef y ffordd sydd yn rhedeg heibio blaen y safle. Mae'r cynllun yn dangos bwriad i wyro rhan o'r ffordd, ond nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno. Ystyriwyd fod y cais yn cydymffurfio gyda'r CDU.

(b) Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau isod:
- Bod y cais yn ymateb i'r angen am dai dwy lofft ym Maesgeirchen
- Mai hen fodurdai oedd yn bodoli ar y safle sydd bellach wedi eu dymchwel gan nad oedd galw amdanynt

(ch) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais

(d) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:
- Bod dyraniad y gerddi yn ymddangos yn annheg
- Bod y cynllun yn ymateb i anghenion Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd
- Oes amod 106 ar y tai?

(dd) Mewn ymateb i'r sylwadau , nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod
- Angen i CCG ystyried dyraniad y gerddi wrth osod y tai
- Bod y datblygiad o fewn ffin y Cynllun Datblygu Lleol ac yn diwallu anghenion sydd wedi eu hadnabod

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn manylion pellach gan yr ymgeisydd yn ymwneud gyda'r trefniadau ynglŷn â Lôn y Parc a derbyn cadarnhad gan yr Uned Drafnidiaeth fod y trefniadau yma'n dderbyniol.

Amodau -
1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Llechi**

4. **Deunyddiau**
5. **Tirlunio**
6. **Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir**
7. **Priffyrdd**

9. Cais Rhif C4/1065/42/LL – Ty'n y Coed Touring Park, Morfa Nefyn, Pwllheli

Lleoli 7 llain carafán teithiol newydd ar safle presennol ynghyd ag ymestyn y safle i leoli 14 llain carafán teithiol gyda gwelliannau i'r fynedfa i'r safle, tirlunio a gwaith cysylltiol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais wedi cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan ei fod yn ddatblygiad o 5 carafan neu fwy. Nodwyd nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun wedi ei dderbyn. Tynnwyd sylw at bolisi D20 sydd yn caniatáu cynigion i gynyddu nifer y lleiniau, estyniadau i safleoedd, neu adleoli lleiniau os yw'r cynnig yn sicrhau gwelliannau amgylcheddol a gweledol, a meini prawf eraill sydd yn ymwneud ag effaith y datblygiad ar yr ardal leol. Amlygwyd bod y safle wedi ei dirlunio yn dda ar hyd y ffiniau'r gyda gwrychoedd aeddfed a choed, a byddai'r tirlunio ychwanegol yn arwain at welliannau amgylcheddol fyddai'n cyfannu'n gadarnhaol i osodiad a gwedd yn y tirwedd.

Credir bod y safle hefyd yn addas i dderbyn unedau ychwanegol ac ni ystyriwyd y bydd niwed i fwynderau trigolion cyfagos yn sgil y cais, o gofio bod y safle yn agos i ffordd sirol.

(b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(c) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:
- Bod prinder safleoedd teithiol yng Ngwynedd
- Pryder bod y bwriad yn or-ddatblygiad

(ch) Mewn ymateb i'r sylw parthed pryder o or-ddatblygu, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y swyddogion wedi pwyso a mesur hyn gyda'r holl faterion cynllunio perthnasol eraill, ystyriwyd fod y cais yn cydymffurfio gyda'r CDU.

Penderfynwyd: Caniatáu yn ddarostyngedig i amodau:

1. **5 mlynedd**
2. **Unol Â'r cynlluniau**
3. **Cyfyngu niferoedd**
4. **Cyfnod gweithredu**
5. **Cyfnod amser / teithiol yn unig**
6. **Gwyliau yn unig,**
7. **Cadw cofrestr**
8. **Tirlunio**
9. **Diogelu llwybrau cyhoeddus**
10. **Dim storio**

10. Cais Rhif C14/1083/42/LL – Tu Hwnt i'r Ffrwd, Morfa Nefyn, Pwllheli

Newid defnydd i ffurfio 16 carafán deithiol ychwanegol yn cynnwys ffordd a lleiniau caled.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn cael ei gyflwyno i bwyllgor gan ei fod yn ymwneud â datblygiad o 5 carafán neu fwy. Amlygwyd mai ail gyflwyniad oedd y cais o gais a wrthodwyd gan Pwyllgor Cynllunio Hydref 2013 gan y byddai'r estyniad yn sefyll allan fel nodwedd amlwg ac ymwthiol yng nghefn gwlad.

Nodwyd bod y cae dan sylw gyfochrog a chae sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer 14 uned deithiol. Mae’r blociau toiledau oedd yn rhan o’r cais hwnnw eisoes wedi ei godi, ond nid yw’r defnydd carafanau wedi ei weithredu. Yn ychwanegol mae caniatad cynllunio wedi ei roddi i osod 11 carafán deithiol a lleiniau caled ar gae islaw. Byddai’r 16 carafán sydd yn destun y cais dan sylw yn ychwanegol i’r 25 carafán sydd eisoes wedi ei ganiatáu ar y safle fydd yn gwneud cyfanswm o 41 uned.

Ymddengys bod yr ymgeisydd wedi dechrau gwaith tirweddu ers cyflwyno’r cais. Nid yw hyn wedi cael cyfle i aeddfedu ac mae’r cae yn parhau i fod yn agored a gweladwy yn y tirlun. Dengys bod bwriad i godi cloddiau mewnol i wahanu’r rhesi carafanau ynghyd a gwaith plannu yng nghorneli’r cae. Nodwyd pryder am effaith gweledol y bwriad, sydd yn agos i ddynodiad Ardal Gwarchod y Dirwedd ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE) ac nid oes argyhoeddiad bod y bwriad yn arwain at welliannau gweledol fyddai’n gwella’r safle ei hun na'r amgylchedd o’i amgylch ac felly nid yw egwyddorion polisi D20 yn cael eu cwrdd.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau isod:

- Bod caniatâd i faes cyffelyb wedi ei ganiatau
- Bod y safle yn sefyll i ffwrdd o’r B4412 ac nid ydyw o fewn ardal ‘sensitif’
- Bod yr ymgeisydd wedi dewis dechrau ail ddylunio'r tirwedd gan roi ystyriaeth ofalus i’r planhigion
- Rhaid cyfarch y budd economaidd - yr ymgeisydd eisoes wedi buddsoddi arian i’r safle gan ddefnyddio adeiladwyr ac adnoddu lleol
- Twristiaeth sydd yn gyrru economi Gwynedd ac felly rhaid cyfarch a gwerthfawrogi’r cais

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn):

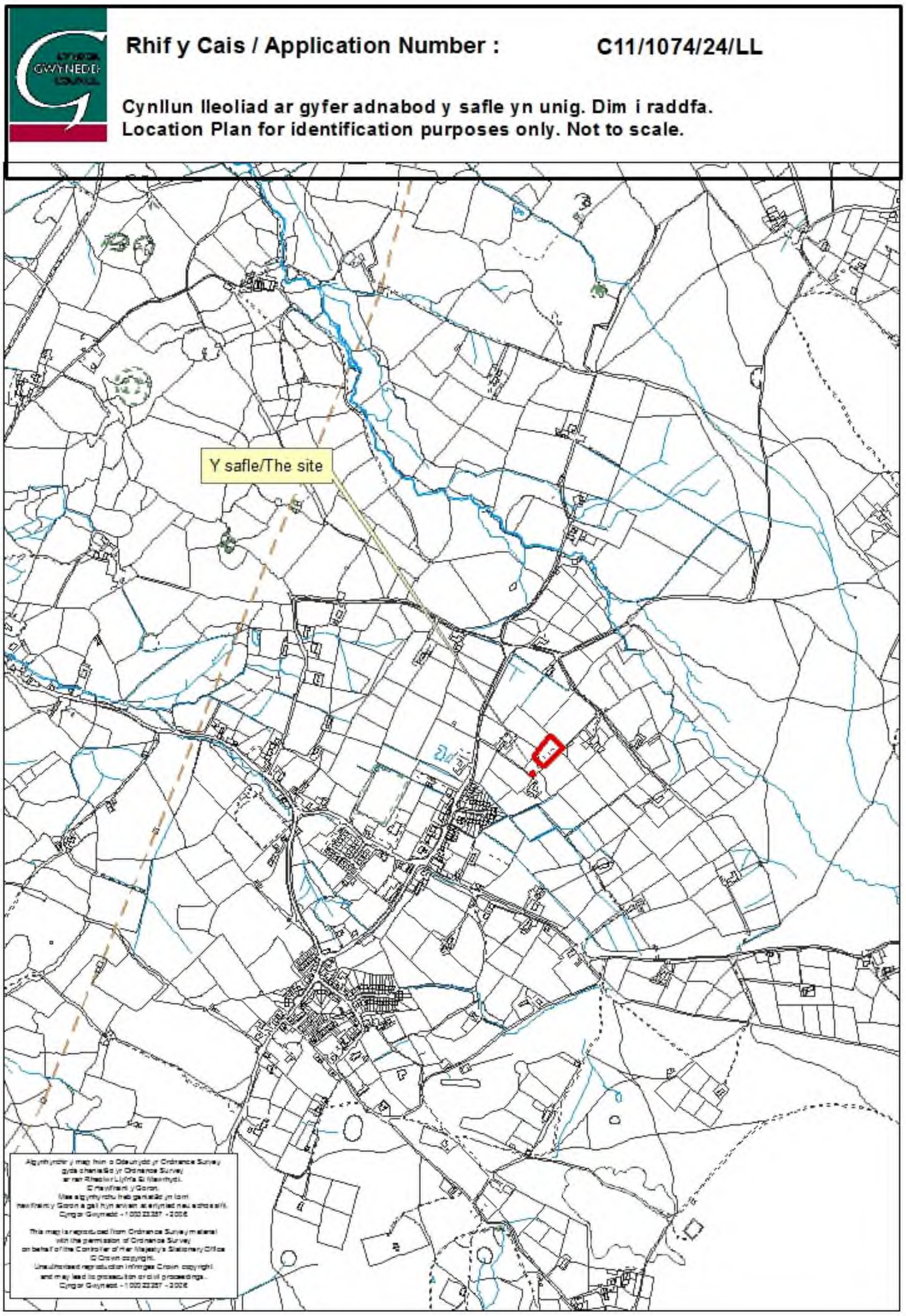
- Bod yr ymgeisydd wedi ei eni a’i fagu ar y safle
- Bod yr ymgeisydd eisoes wedi derbyn amodau i geisiadau o ran cyfleusterau sydd eu hangen i wasanaethu’r safle, ond nid yw wedi agor y maes carafannau gan ei fod yn cadw at y rheolau
- Yr ymgeisydd wedi adeiladu clawdd dros 6 troedfedd nad yw yn cael ei adlewyrchu yn y sleidiau/cyflwyniad. Y cloddiau, nid wedi eu plannu gyda ‘brigau,’ ond coed cyll cynhenid gyda hadau wedi eu casglu yn lleol. Coed cyll yn rhywogaeth sydd yn nodwedd leol arbennig i wrychoedd Llyn
- Nid yw’r cae yn weladwy gan ei fod mewn pant
- Cefnogaeth i’r fenter gan fusnesau lleol o wybod daw preswylwyr i’r safle a hwb i’r economi leol
- Yr ymgeisydd yn berchennog maes carafannau cyfrifol iawn

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 pm a daeth i ben am 4.20 pm

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/02/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Rhif: 1



Cais Rhif: C11/1074/24/LL
Dyddiad Cofrestru: 12/12/2011
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanwnda
Ward: Llanwnda

Bwriad: CODI CLAWDD, LEFELU TIR A'I HADU, SIED AMAETHYDDOL, MAN CALED I BARCIO CERBYDAU A CHADW SIED (CAIS RHANNOL WEITHREDOL)
Lleoliad: BRITHDIR, RHOSGADFAN, CAERNARFON, LL547ET

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU.

1. Disgrifiad:

1.1 Cais rhannol ôl-weithredol yw hwn ar gyfer cadw'r clawdd presennol a'i ymestyn drwy godi clawdd newydd, lefelu tir a'i hadu, cadw sied ar gyfer storio boncyffion a chodi sied amaethyddol newydd ar lecyn o dir ar ddaliad yr eiddo a adnabyddir fel Brithdir nepell o bentref Rhosgadfan. Bydd y sied yn mesur 15m o hyd, 12m o led gydag uchder i'r crib o 5.8m gyda drws sengl ar yr edrychiad gogleddol ynghyd a ddau agoriad gyda dwy ffens symudol yn rhannau isaf o'r agoriadau a fydd yn galluogi peiriannau fynd i mewn ac allan o'r sied ar y talcen dwyreiniol sy'n wynebu'r rhodfa i mewn i'r safle ac i eiddo'r ymgeisydd. Bydd ei wneuthuriad allanol o do dur rhychiog gwyrdd tywyll a bydd y rhannau uchaf o'r waliau hefyd o gitiau dur rhychiog gwyrdd tywyll ond gyda thyllau bach ynddynt ar gyfer awyru'r adeilad. Bydd y rhannau isaf o'r sied o wneuthuriad blociau concrid glan sydd yn nodwedd gyffredin ar gyfer y fath adeiladau. Bydd lleoliad y sied ar leoliad ol-troed y sied a gafodd ei ganiatáu yn 2005 (gweler isod). Mae'r cais hefyd yn cynnwys cadw sied fechan o wneuthuriad dur rhychiog sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer storio boncyffion ar gyfer defnydd personol yr ymgeisydd. Lleolir y sied hon ar gyrion y goedlan rhwng y sied amaethyddol bwriedig ac eiddo'r ymgeisydd.

1.2 Mae'r clawdd sydd wedi amgáu y rhan gogleddol o'r safle eisoes wedi ei godi a'r bwriad yw ymestyn y clawdd presennol tuag at y sied amaethyddol bwriedig ynghyd a lefelu, hadu a gwelltu'r rhan yma o safle'r cais. Mae'n ymddangos fod y safle ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio a storio offer a cherbydau'r ymgeisydd ynghyd a cherbydau'r gweithwyr sydd yn ymwneud a'i fusnes fel contractwr gwaith maen. Nid oes caniatâd cynllunio wedi ei roi i gario allan y fath ddefnydd ar y safle arbennig hwn ond nid yw hyn yn angenrheidiol golygu fod tor rheolaeth cynllunio yn bodoli. Mae'r Uned Gorfodaeth yn ymchwilio'r achos fel mater ar wahân i'r cais hwn.

1.3 Cysylltir safle'r cais ynghyd ag eiddo'r ymgeisydd o'r ffordd sirol dosbarth III cyfagos (sy'n cysylltu Rhosgadfan gyda Waunfawr) gan ffordd sirol ddi-ddosbarth sydd hefyd yn gwasanaethu anheddau eraill ar wasgar gerllaw gyda chyffordd i rodfa breifat (sydd hefyd yn llwybr cyhoeddus) sy'n gwasanaethu'r safle ei hun ynghyd a'r eiddo preswyl a adnabyddir fel Bryn Crin. Lleolir y safle oddeutu 85m y tu allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) ac i'r gogledd-ddwyrain o bentref Rhosgadfan. I'r gogledd o'r safle ceir tir amaethyddol agored, i'r dwyrain ceir yr annedd breswyl Bryn Crin ynghyd a choed aeddfed a chaeau amaethyddol, i'r de ceir eiddo'r ymgeisydd ynghyd a choedlan ac i'r gorllewin ceir tir amaethyddol agored sy'n rhedeg i lawr tuag at y ffordd sirol dosbarth III is-law.

1.4 Mae'r cais wedi cael ei ddiwygio tair gwaith gan asiant yr ymgeisydd ers iddo gael ei gyflwyno'n wreiddiol er mwyn, nid yn unig ymateb i bryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac i'r gwrthwynebiadau gan gymdogion lleol, ond hefyd i adlewyrchu'r sefyllfa gyfredol ar y safle.

1.5 Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol maint y daliad oedd 2.96ha ond yn ddiweddar mae'r ymgeisydd wedi prynu ychwaneg o dir (Cerrig Sais) i'r dwyrain o Frithdir gyda maint y daliad erbyn hyn wedi ei ymestyn i 6.36ha (15.7 acer) er nad oes da byw ar y tir ar hyn o bryd oherwydd nad yw'r ymgeisydd yn fodlon prynu stoc nes bod cysgodfa ar gael iddynt ar ffurf sied amaethyddol newydd ac i'r perwyl hyn ymestynnwyd y daliad amaethyddol ar gyfer cadw a bridio defaid. O ganlyniad i bryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed y cais fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol diwygiwyd y cais er mwyn adlewyrchu'r pryderon hyn ar sail:-

- Lleihau arwynebedd llawr y sied o 300m2 i 180m2;
- Lleihau uchder y sied o 6m i 5.8m;
- Newid y dyluniad fel nid yw mwyach yn edrych fel uned ddiwydiannol yng nghefn gwlad;
- Newid gosodiad y sied ar y safle ar sail lleihau ei ad-drawiad ar y tirlun; a
- Diddymu'r man parcio wyneb caled a'i newid i fan agored wedi ei hadu a'i welltu

1.6 Yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 12 "Dylunio", (Mehefin, 2009) cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad diwygiedig i gyd-fynd a'r cynlluniau a'r ffurflen gais diwygiedig diweddar ac sy'n cynnwys y 5 pennawd statudol.

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 B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchodir cymeriad gweledol ardal y Cynllun trwy sicrhau mai dim ond llechi Cymreig naturiol neu lechi sy'n debyg o ran edrychiad, lliw a nodweddion hindreulio fydd yn cael eu caniatáu ar doi, ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu'r manteision o ran cynaliadwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol. Ar gyfer rhannau eraill o adeiladau, disgwylir defnyddio deunyddiau adeiladu o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol. Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy'n israddol neu'n ymwthiol.

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

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

POLISI D9 - ADEILADAU AC ADEILADWEITHIAU FFERM
Caniatáu codi adeiladau ac adeiladweithiau ar gyfer dibenion amaethyddol os ydynt yn rhesymol angenrheidiol at ddibenion amaethyddiaeth ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gydag effaith y datblygiad ar nodweddion cydnabyddedig.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

NCT 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy, (2010).

NCT 12 Dylunio, (Mehefin, 2009).

Polisi Cynllunio Cymru (PCC) Argraffiad 7, (Gorffennaf, 2014), Pennod 3, Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a’u Gorfodi.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C05A/0521/24/LL - sied i storio wedi ei ganiatáu yn Medi, 2005 ac yn cynnwys amodau yn ymwneud a sicrhau bod defnydd y sied ar gyfer defnydd storio'r ymgeisydd yn unig ynghyd a chyfyngu defnydd yr ardal o amgylch y sied i gerbydau’r ymgeisydd a ni cheir storio sgipiau, ceir sgrap, offer, peiriannau neu offer tebyg arno.

3.2 C01A/0183/24/LL - creu pwll a maes parcio wedi ei ganiatáu ym Mehefin, 2001 yn cynnwys yr amod bod rhaid defnyddio’r man caled ar gyfer cerbydau’r ymgeisydd yn unig a ni chaniateir ei ddefnyddio ar unrhyw bryd ar gyfer storio sgipiau, ceir sgrap, offer, peiriannau neu offer tebyg.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad - mae’r bwriad o godi sied a chreu llecyn parcio ar gyfer defnydd personol ddim yn debygol o greu cynnydd neu gael unrhyw effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim ymateb llawn o ystyried pwysau gwaith ond yn cynnig Cyngor safonol
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybuddion ar y safle ynghyd a gwybyddu’r cymdogion lleol drwy lythyrau hysbysebu. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac fe dderbyniwyd gohebiaeth yn

gwrthwynebu'r cais ar sail materion cynllunio perthnasol:

- Bydd yr uned bwriedig gyda defnydd amlswyddogaethol iddo (yn ôl y manylion a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio) gan gynnwys defnydd amaethyddol a defnydd busnes yr ymgeisydd fel contractwr adeiladu a saer maen.
- Cwestiynu os yw'r adeilad ar gyfer defnydd amaethyddol o ystyried ei ddyluniad a'i wneuthuriad.
- Angen eglurhad ar sut fath o beiriannau bydd yn cael eu storio oddi fewn i'r uned ac os fydd y fath beiriannau yn rhai trwm ar gyfer defnydd busnes yr ymgeisydd.
- Cwestiynu os yw dyluniad y sied storio boncyffion o ddyluniad addas ar gyfer y fath bwrpas gan nad yw wedi ei awyru.
- Mae'r sied amaethyddol bwriedig wedi ei leoli ar dir sydd wedi ei godi i fyny ac nid oes cyfrifiadau strwythurol wedi ei gyflwyno gyda'r cais i ddatgan fod y tir yn addas ar gyfer adeiladu arno.
- Yr ymgeisydd wedi codi sied arall ar y safle heb dderbyn caniatâd yn gyntaf (h.y. y sied i gadw boncyffion sydd erbyn hyn yn rhan o'r cais cyfredol hwn).
- Mae'r fynedfa i'r safle yn gul ac yn agos iawn i dy'r gwrthwynebwyr. Trafnidiaeth yn amharu'n andwyol ar fwynderau'r gwrthwynebwyr ar sail sŵn, perygl i blant ac aflonyddwch.
- A yw'r rhwydwaith ffyrdd cyfagos yn addas ar gyfer derbyn mwy o drafnidiaeth arnynt?
- Mae'r cais yn cyfeirio at 7 man parcio – pan fod angen mannau parcio ar gyfer sied amaethyddol ?
- Perygl i'r llwybrau cyhoeddus cael eu rhwystro.
- Colli preifatrwydd pe caniateir y cais hwn.

Derbyniwyd gohebiaeth hefyd yn cynnig sylwadau ar y cais nad ydynt yn cael eu hystyried fel ystyriaethau perthnasol cynllunio:

- Pe caniateir y cais hwn a fydd y defnydd amaethyddol yn diflannu ohono ?
- Defnydd busnes yn cael ei redeg o safle'r cais ers 2001(graddfa fechan a oedd yn cynnwys un lori) ond mae graddfa'r busnes contractwr saer maen wedi ehangu'n sylweddol ers 2009 hyd at y cyfnod presennol.

- Mae wyneb y rhodfa wedi cael ei ddifrodi dros y blynyddoedd gan symudiadau cyfunol cerbydau busnes a phersonol yr ymgeisydd ynghyd a difrodi'r fynedfa i'r eiddo preswyl Bryn Crin.

Rhaid nodi mai cais yw hwn am adeilad amaethyddol (ynghyd a chadw sied bresennol a chodi clawdd) a bod gofyn asesu'r cais yn y cyd-destun hwnnw. Pe byddai unrhyw bryder nad yw'r datblygiad (pe'i caniateir) yn cael ei gario allan yn unol gyda'r caniatâd yma bydd modd i'r Uned Gorfodaeth ymchwilio'r mater bryd hynny.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o godi adeiladau ac adeiladweithiau fferm wedi ei selio ym Mholisi D9 o GDUG sy'n datgan y cymeradwyir y fath gynigion os gellir cydymffurfio a chanllawiau yn ymwneud a bod safleoedd yn agos at adeiladweithiau presennol, na fydd y fath ddatblygiadau yn amharu ar adeiladau rhestredig, na fydd y fath ddatblygiadau yn niweidio bioamrywiaeth a bod y fath ddatblygiadau yn angenrheidiol ar gyfer dibenion amaethyddol.

5.2 Mae'r sied amaethyddol arfaethedig wedi ei leoli ar lecyn o dir sydd wedi cael ei godi a'i wastau dros y blynyddoedd ac sydd wedi ei leoli i'r gogledd o goedlan sefydledig eiddo'r ymgeisydd. Mae'r maint, dyluniad a gosodiad y sied amaethyddol wedi ei ddiwygio ers iddo gael ei gyflwyno'n wreiddiol. Byddai'n mesur 5.8m o uchder i'r crib a 15m o hyd sydd yn faint tebyg i adeiladau amaethyddol modern cyffelyb. Ar gyfartaledd, uchder adeiladau amaethyddol o'r fath ar gyfer lloches da byw a chadw peiriannau a gwellt/gwair yw 5.8m gyda'r isaf yn 4m a'r uchaf yn 7.5m. Mae'r ffigyrau hyn wedi eu cymryd o enghreifftiau o ganiatadau diweddar sydd wedi ei roi ar gyfer adeiladwaith amaethyddol yn y rhan yma o'r Sir.

5.3 Ar sail ei ddefnydd, ei leoliad, ei faint a'i raddfa credir fod yr adeilad sy'n destun y cais yn un y gellir ei ystyried i fod yn rhesymol angenrheidiol ar gyfer diwallu anghenion amaethyddol daliad o'r maint hwn. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau i swyddogion fod angen adeilad o'r math yma ar gyfer anghenion amaethyddol y daliad 15.7 acer ac nid oes tystiolaeth i law i wrth ddweud hyn. Mae adeilad amaethyddol o'r maint yma yn eithaf cyffredin ar ddaliadau bychan ac, felly, ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi D9 o GDUG. Mae'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7 (Gorffennaf, 2014), Pennod 3 yn datgan bod "…gosod amodau ar ganiatâd cynllunio yn fodd i alluogi llawer o gynigion datblygu i fynd rhagddynt pan fyddai angen gwrthod caniatâd cynllunio fel arall. Mae defnyddio amodau'n briodol yn gallu gwella ansawdd datblygiad ac ennyn hyder y cyhoedd yng nghanlyniadau'r system gynllunio". Yn y cyd-destun yma ac er mwyn osgoi amheuaeth ynglŷn â defnydd y sied arfaethedig ystyrir y byddai'n rhesymol sicrhau gosod amod i gyfyngu defnydd y sied ar gyfer defnydd amaethyddol yn unig.

5.4 Dywed Polisi B22 o'r CDUG y gwrthodir cynigion am adeiladau newydd os na ellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol eu bod yn cydymffurfio gyda nifer o feini prawf sy'n ymwneud a bod y cynnig yn parchu'r safle a'i gyffiniau o ran maint, ffurf

graddfa, dwysedd, lleoliad, deunyddiau ac agwedd; nad yw'n cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y dirwedd o'i gwmpas na'r amgylchedd naturiol neu hanesyddol leol ac nad yw'n cael effaith andwyol annerbyniol ar olygfeydd amlwg. Mae Polisi B23 yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn amharu'n andwyol ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Gan ystyried y polisïau perthnasol a nodir yma a'r asesiad uchod credir fod y cais rhannol ôl-weithredol hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.5 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ffin datblygu Rhosgadfan fel y'i cynhwysir yn CDUG mewn ardal wledig ble gwelir nifer o adeiladwaith amrywiol ar wasgar yn y tirlun sy'n cynnwys daliadau amaethyddol ac anheddau preswyl. Byddai'r sied amaethyddol bwriadedig wedi ei leoli cyfochrog a choedlan sefydledig sy'n ei sgrinio o'r de ac yn creu cefnlen iddo o'r gogledd. Mae'r tir i'r dwyrain o'r safle yn dir agored amaethyddol ac wedi ei leoli uwchlaw safle'r cais. Er bod agwedd agored i'r safle o'r gorllewin buasai'r sied wedi ei lleoli cryn bellter o'r ffordd sirol dosbarth III is-law sydd yn cynorthwyo i leihau ad-drawiad yr adeilad ar y tirlun. O ystyried maint, dyluniad, deunyddiau a lleoliad y sied arfaethedig credir na fydd yn creu nodwedd anghydnaws nac annerbyniol yn y tirlun.

5.6 Credir na fydd estyniad i'r clawdd presennol yn creu nodwedd anghydnaws yn y tirlun gan fod cloddiau yn nodweddion annatod yn y tirlun gwledig. Credir na fydd cadw'r sied dur rhychiog ar gyfer storio boncyffion yn cael ad-drawiad annerbyniol ar fwynderau gweledol yr ardal a hynny oherwydd ei faint a'i leoliad cuddiedig ar gyrion coedlan bresennol i'r gogledd-orllewin o eiddo'r ymgeisydd. I'r perwyl uchod credir na fydd y wahanol elfennau sy'n gynwysedig yn y cais cynllunio yn cyfuno i gael ad-drawiad annerbyniol nac ad-drawiad sylweddol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r tirlun ac, felly, credir fod y cais yn cydymffurfio a gofynion Polisi B22, B23, B25, B27 a D9 o GDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Fel y cyfeirir ato uchod mae anheddau preswyl wedi eu lleoli gerllaw safle'r cais ac mae'r anheddau hyn yn cynnwys Bryn Crin sydd wedi ei leoli 45m i'r gogledd-ddwyrain o'r safle ynghyd a Ty'n Llwyn (adeilad rhestredig gradd II) sydd wedi ei leoli 123m i'r gogledd-orllewin o'r safle. Cyflwynwyd pryderon i'r cais cyfredol gan ddeiliaid y ddau annedd yma ar sail colli preifatrwydd ac aflonyddwch sŵn trafnidiaeth sy'n defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd lleol i gyrraedd safle'r cais. Yng nghyd-destun y pryder blaenorol tybir mai trafnidiaeth sy'n gysylltiedig â busnes yr ymgeisydd fel contractwr saer maen yw ffynhonnell yr aflonyddwch sŵn ac ystyrir mai mater ar wahân yw'r gwrthwynebiad hwn i'r hyn a gynhwysir yn y cais cynllunio sydd gerbron. I'r perwyl hyn, ni ragwelir y byddai cynnydd sylweddol mewn llif traffig ar gyfer gwasanaethu'r sied amaethyddol bwriadedig na'r mynd a dod a fyddai'n ddisgwyliedig i'w weld ar gyfer y daliad amaethyddol presennol ym Mrithdir.

5.8 Er bod gwrthwynebiad wedi ei dderbyn ar sail colli preifatrwydd i ddeiliaid Bryn Crin pe caniateir y cais credir bod lleoliad a gosodiad (h.y. ar sail pellter a bodolaeth goed aeddfed) y sied amaethyddol mewn perthynas â Bryn Crin ei hun yn golygu na fydd dwysâd mewn unrhyw or-edrych i'r eiddo arbennig hwn i'r hyn sydd eisoes yn bodoli. Gweithgareddau amaethyddol fydd yn cael eu cario allan oddi fewn ac o amgylch y sied bwriedig ac nid yw'r fath sefyllfa yn debygol o greu or-edrych na cholli preifatrwydd sylweddol (os o gwbl) i ddeiliaid Bryn Crin. I'r perwyl hyn credir

fod y cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion Polisi B23 o GDUG o safbwynt aflonyddwch sŵn a cholli preifatrwydd i ddeiliaid anheddau cyfagos.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.9 Mae'r gwrthwynebwyr wedi codi pryderon ynglŷn ag addasrwydd y rhwydwaith ffyrdd lleol i gymryd cynnydd mewn lefel o drafnidiaeth yn sgil caniatáu'r cais hwn. Fel y cyfeiriwyd ato uchod ni chredir bydd cynnydd sylweddol yn y lefel o drafnidiaeth sy'n gwasanaethu'r daliad amaethyddol pe caniateir y cais hwn ac mae'r sylwad hyn wedi ei ategu gan yr Uned Drafnidiaeth gan iddynt gadarnhau na fydd y bwriad o godi sied amaethyddol yn debygol o greu cynnydd neu gael unrhyw effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac ni fydd yn amharu'n andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH33 o GDUG.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.10 Fel y cyfeirir ato uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau ynglŷn â'r bwriad hwn am wahanol resymau gan gynnwys sylwadau nad ydynt yn faterol i gynllunio. Credir fod y gwrthwynebiadau wedi derbyn ystyriaeth lawn yn yr asesiad uchod ac nad oes unrhyw fater yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi a'r cyngor perthnasol a nodir.

5.11 Rhaid nodi mai cais yw hwn am adeilad amaethyddol (ynghyd a chadw sied bresennol a chodi clawdd) a bod gofyn asesu'r cais yn y cyd-destun hwnnw. Pe byddai unrhyw bryder nad yw'r datblygiad (pe'i caniateir) yn cael ei gario allan yn unol gyda'r caniatâd yna bydd modd i'r Uned Gorfodaeth ymchwilio'r mater bryd hynny.

6. Casgliadau:

6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir fod y cais sydd gerbron yn dderbyniol ar sail lleoliad, defnydd, dyluniad, deunyddiau, mwynderau gweledol, mwynderau preswyl a diogelwch ffyrdd a'i fod yn cydymffurfio gyda pholisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau :-

1. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
2. Cyfyngu defnydd y sied i ddefnydd amaethyddol.
3. Lliw gwyrdd tywyll i'r cladin.
4. Cwblhau'r clawdd.
5. Cyfyngu defnydd mannau agored gyferbyn a'r sied.
6. Tirweddu.
7. Amod cyflwyno sampl o'r cladin tyllog i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

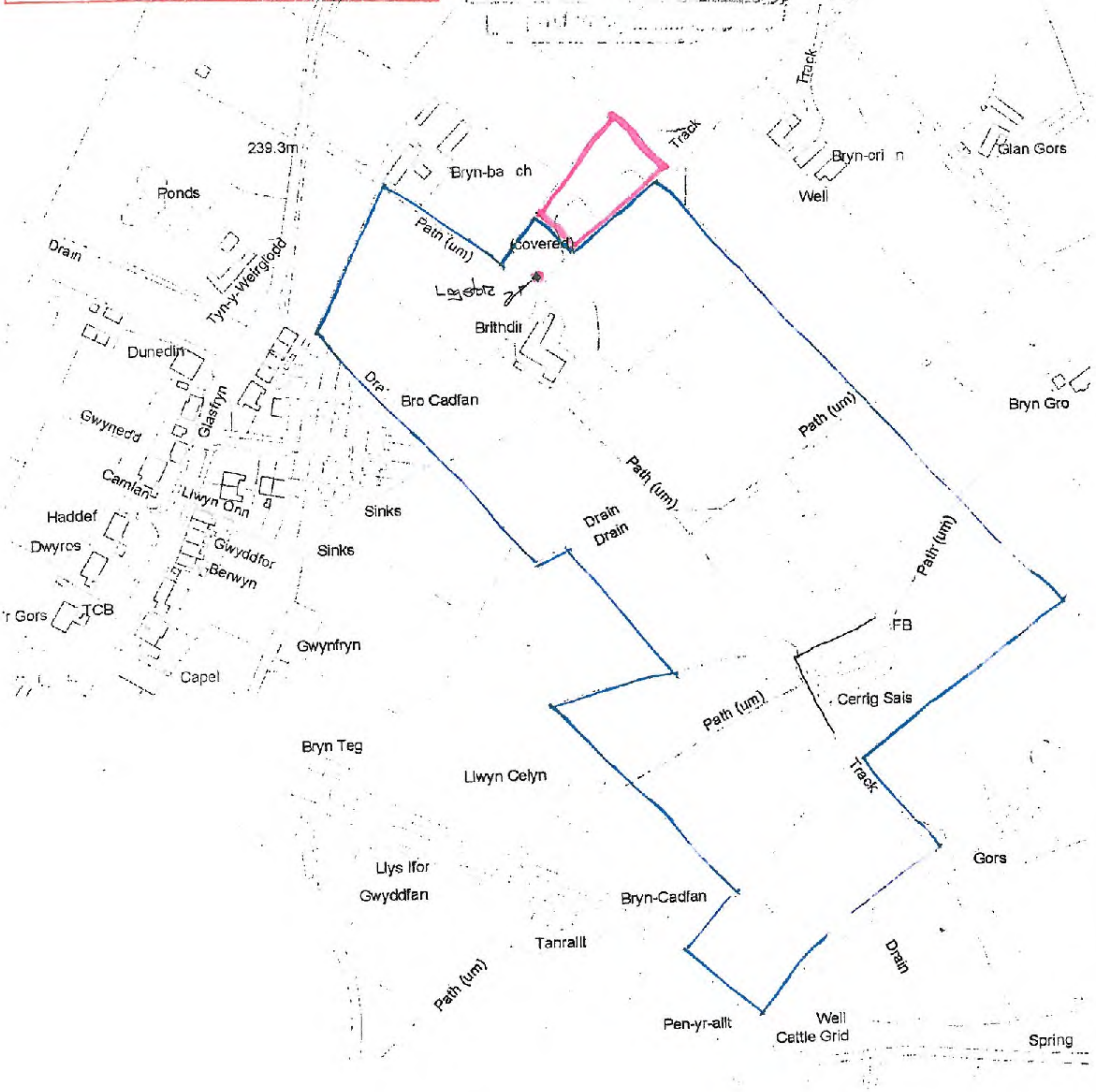
Rhif y Cais / Application Number : C11/1074/24/LL

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

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

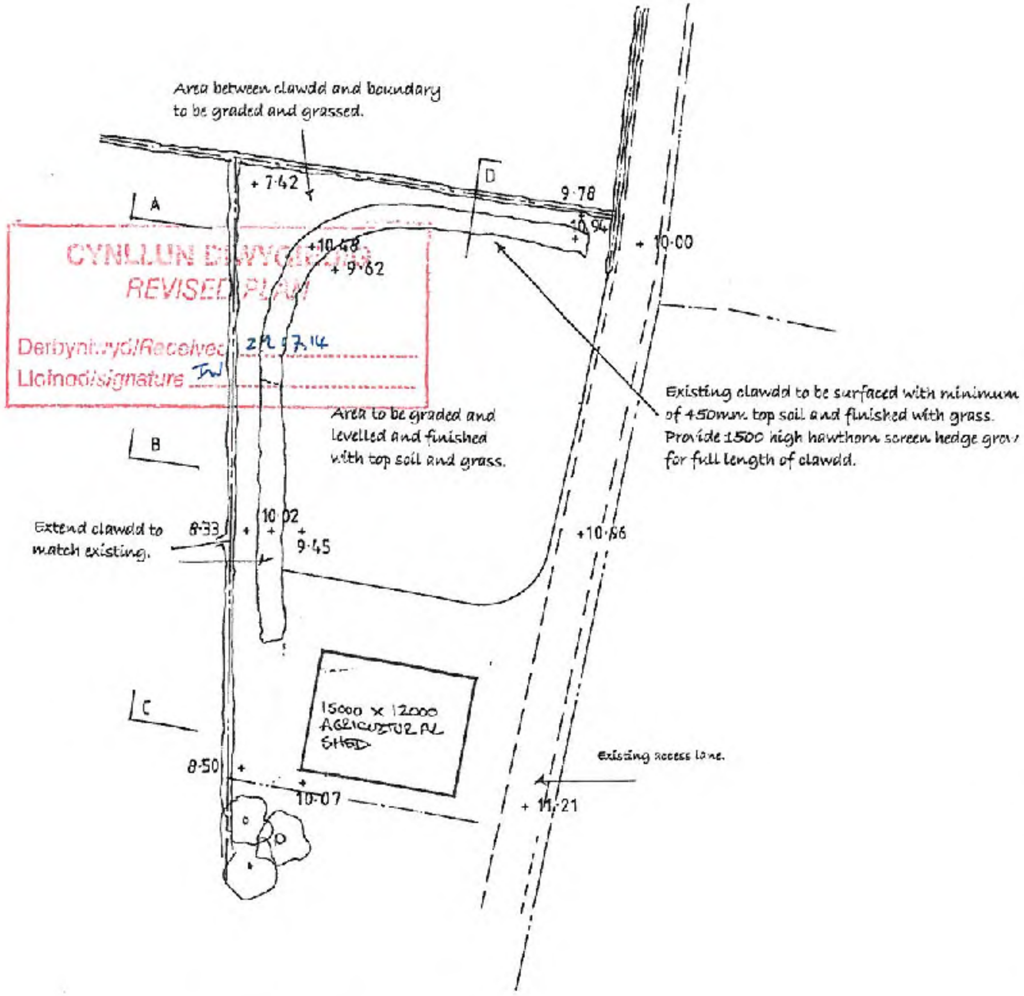
Derbyniwyd/*Received* 29.07.14
Llofnod/*signature* JW

2 9 GOR 2014

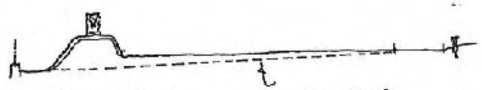


N

LOCATION PLAN
1:2500



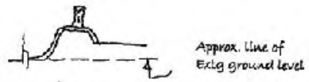
SITE PLAN 1:500



CROSS SECTION A 1:500

CROSS SECTION B 1:500

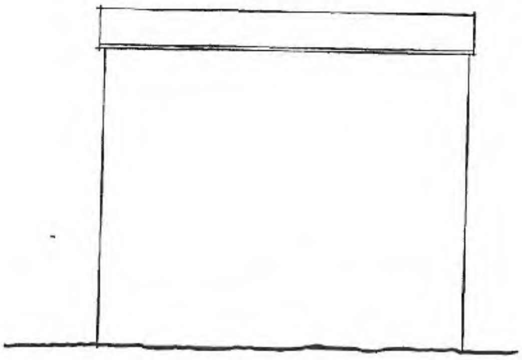
CROSS SECTION C 1:500



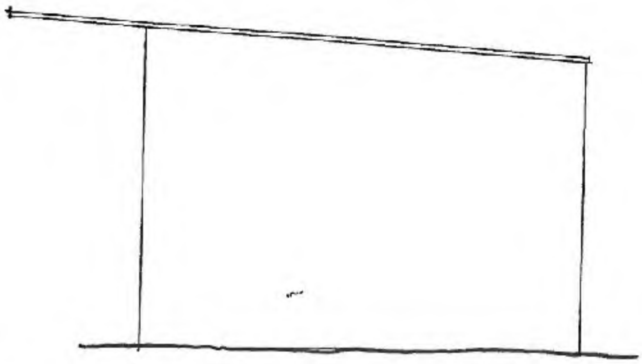
CROSS SECTION D 1:500

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 29.7.14
Llofnod/signature IW

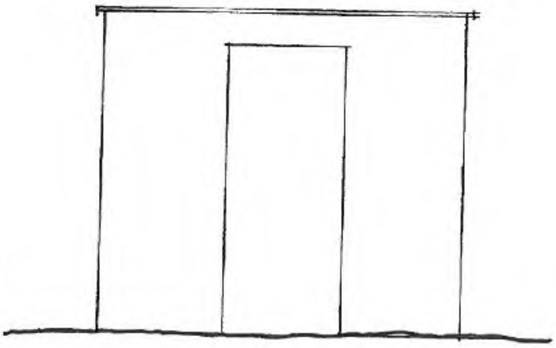
CYNGOR GWYNEDD
29 GOR 2014



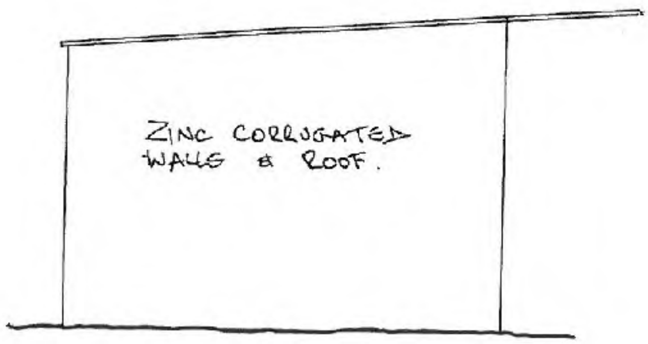
REAR



SIDE



FRONT



SIDE

GWYNEDD
29 GOR 2014

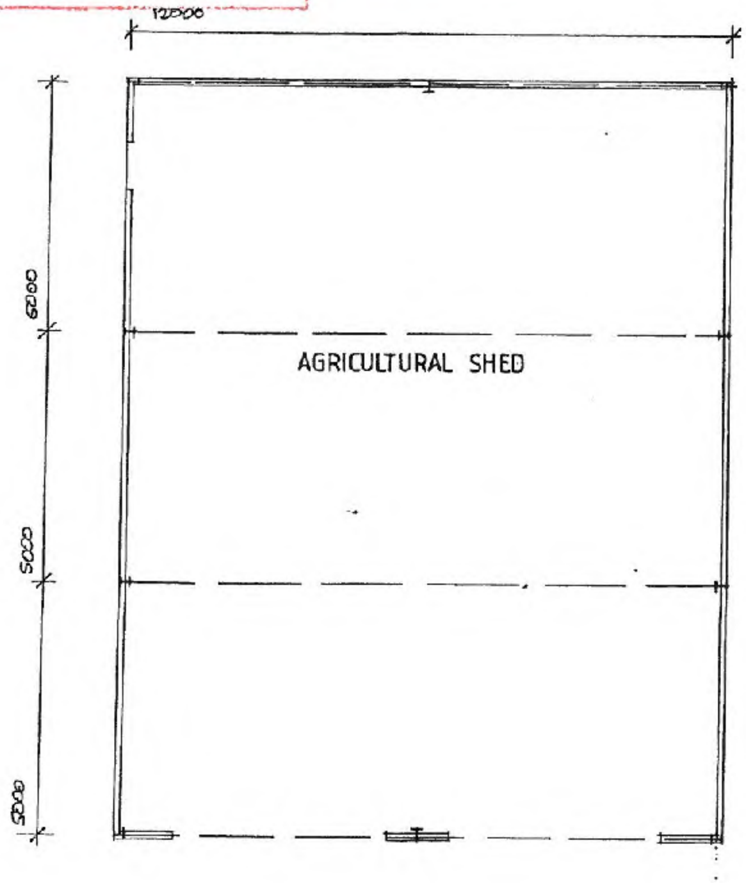
PLAN

SCALE 1:50.

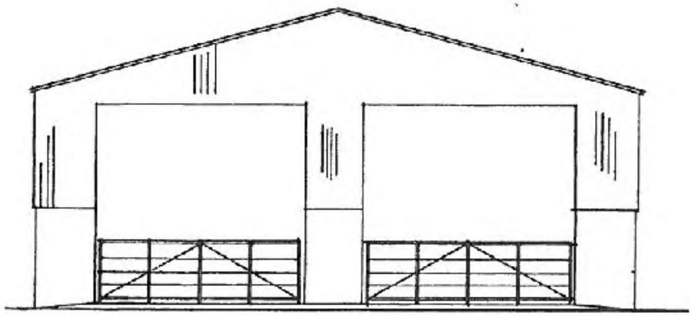
FINISHES:

Roof.	Profiled plastisol steel sheeting. Colour - Green
Walls.	Profiled plastisol perforated steel sheeting. Colour - Green with fairfaced blockwork up to 2100 above floor level.
Roofline	150hr pvc gutters with 100mm diam. RW pipes.

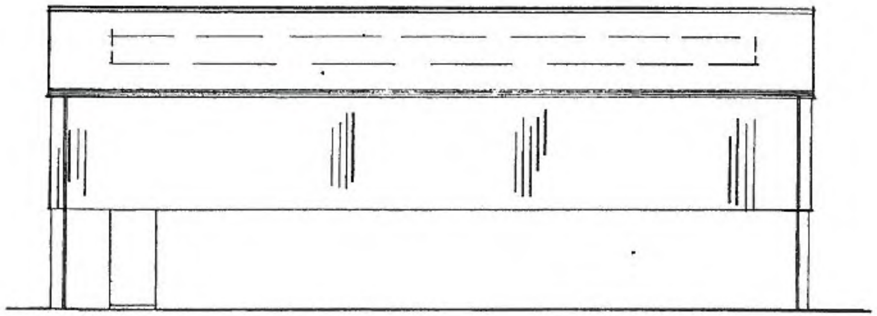
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 09.12.14
Llofnod/signature



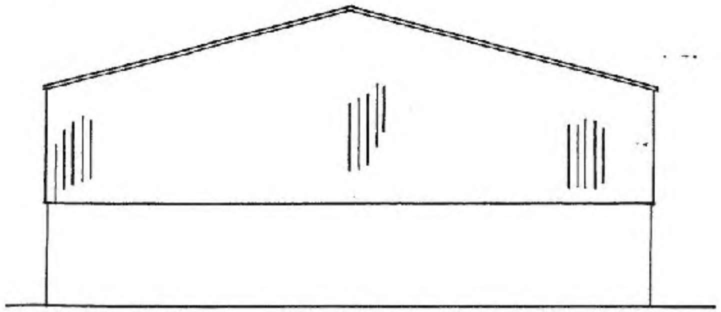
PLAN 1 : 100



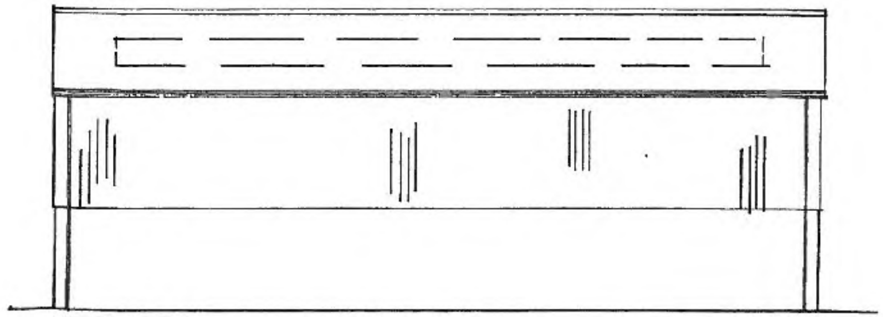
SOUTH EAST



NORTH EAST



NORTH WEST



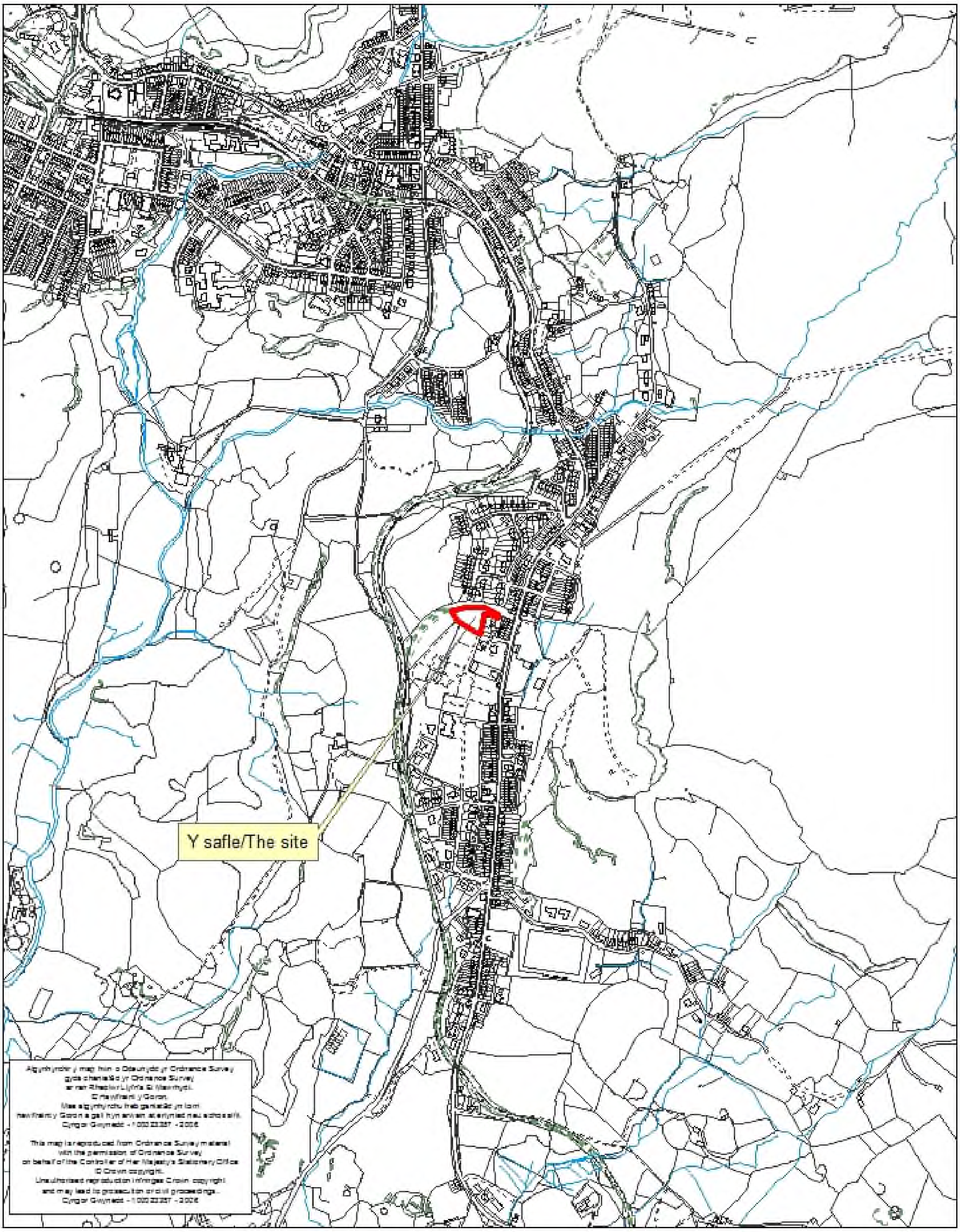
SOUTH WEST

1:100

Rhif: **2**

Rhif y Cais / Application Number : **C14/0753/03/LL**

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



Cais Rhif:	C14/0753/03/LL
Dyddiad Cofrestru:	03/09/2014
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Ffestiniog
Ward:	Teigl

Bwriad:	CAIS LLAWN I GODI DAU ANNEDD UNLLAWR AR WAHAN
Lleoliad:	GWILAN, MANOD ROAD, BLAENAU FFESTINIOG, LL414AE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn i godi dau annedd unllawr ar wahân ar lain o dir i gefn annedd Gwilan sydd wedi'i leoli'n ardal Manod ym Mlaenau Ffestiniog. Mae'r llain o dir yn weddol wastad ac mae lefel y tir yn gostwng 5.4m rhwng safle'r bwriad ag annedd yr ymgeisydd sef Gwilan. Mae'r ddau annedd yn debyg o ran maint a dyluniad ond eu bod wedi'i gyfeiriadu yn wahanol. Yn allanol bydd waliau'r ddau annedd arfaethedig wedi eu gorffen â chladin cerrig a gro chwipiad, llechi naturiol i'r to gyda drysau a ffenestri o wneuthuriad plastig â haen gwydr dwbl. Yn fewnol bydd y tai yn cynnwys tair ystafell wely, ystafell fyw, cegin, ystafell ymolchi ag ystafell aml bwrpas. Mae'r bwriad hefyd yn golygu gosod tanc septig a system draenio gysylltiol ar y safle i ymdrin â charthffosiaeth.

1.2 Bydd mynediad i'r safle yn cael ei ddarparu oddi ar y ffordd ddi-ddosbarth bresennol (sy'n cael ei wasanaethu gan y gefnffordd A470) a fydd yn cael ei ymestyn tuag at y safle presennol. Mae'r bwriad i leoli 6 llecyn parcio yn ogystal â safleoedd troi digonol i blaen y datblygiad gyda gerddi preifat o faint sylweddol wedi eu lleoli i gefn y datblygiad.

1.3 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio gan fod mwy na thri gwrthwynebiad wedi ei dderbyn ar y 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 B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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

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

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

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy’n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI 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.

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

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf 2014

NCT12 Dylunio, Mehefin 2009

Canllawiau Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy 2009

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C06M/0184/03/AM - ADEILADU 2 DY ANNEDD A MODURDAI *(Caniatawyd 21/12/2006)*

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Nad oes gwrthwynebiad i’r cynllun hwn os yw pryderon trigolion agos ynglŷn â'r mynediad yn cael ei ddatrys. Cynigir sylwad sef sut bydd y tanciau septig yn cael eu gwagio o ran mynediad fel enghraifft o drafferthion a all godi o’r datblygiad.

Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad ag yn cynnig nodiadau safonol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Risg isel a bod cyngor safonol yn berthnasol.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim ymateb
Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb
Dwr Cymru:	Dim sylwadau a chyngor safonol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 21/09/2014 a derbyniwyd tri gohebiaeth yn gwrthwynebu’r bwriad ar sail;

- Bod y ffordd gefn ddim yn addas i loriau mawr trwm deithio arni.
- Bod y ffordd gefn yn gul ac nid oes lle i ddau gâr basio yn bresennol.
- Bod sefyllfa parcio yn broblem. Cymdogion methu parcio neu fethu cael mynediad gan fod ceir wedi eu parcio ger tai eu hunain.
- Bod waliau cefn ar hyd y lon yn cael eu malurio fwy nag unwaith o ganlyniad i geir a loriau mawr yn troi. Byddai cynyddu drafnidiaeth ar y ffordd yn cynyddu’r risg yma.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisïau C1 a CH3 yn berthnasol i’r cais hwn. Mae polisi C1 yn ymwneud a lleoli datblygiadau newydd, prif ffocws y polisi yw i gefnogi datblygiadau o fewn ffiniau datblygu Canolfan isranbarthol neu Canolfannau Trefol. Ystyrir yn yr achos yma bod safle’r bwriad wedi ei leoli o fewn ffin datblygu canolfan trefol Blaenau Ffestiniog ac felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisi C1.

5.2 Mae polisi CH3 yn caniatáu codi tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu Canolfan is-ranbarthol neu Ganolfannau Trefol os ydi’r bwriad yn cwrdd â meini prawf y polisi. Mae polisi CH3 hefyd yn dweud bod angen darparu unedau fforddiadwy os yw’r datblygiad yn golygu codi 5 uned neu fwy. Ystyrir yn yr achos yma mae’r bwriad yn golygu codi 2 annedd yn unig ac felly nid oes rhaid darparu canran o’r unedau yma yn rai fforddiadwy. Ystyrir felly bod y bwriad yn ei ffurf yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisïau C1 a CH3 o’r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Mae polisi B23 yn berthnasol i’r cais yma ag yn ymwneud a gwarchod mwynderau’r cymdogion lleol. Mae’r bwriad yn golygu datblygu ag ymestyn lôn bresennol er mwyn creu mynediad i ddarn o dir sydd wedi’i leoli i gefn annedd Gwilan. Credi’r o ganlyniad gelli’r ystyried bod y datblygiad yma yn fath tir cefn (backland) lle byddai datblygiad yn digwydd ar dir i gefn adeiladau/ anheddau presennol. Er hynny, nid yw hyn yn rheswm yn ei hun i wrthod y cais os na fydd y bwriad yn niweidiol fel arall.

5.4 Ystyrir gan fod y bwriad i’w leoli i gefn yr adeilad presennol, na fyddai’n debygol o arwain at unrhyw effaith andwyol ar fwynderau’r cymdogion cyfagos. Yn gyfochrog a’r safle, mae mynwent, yn ogystal â llwybr cul sy’n gwahanu’r safle’r datblygiad i’r annedd cyfagos. Yn ei gyfanrwydd mae pellter digonol rhwng safle’r bwriad ag unrhyw annedd preswyl sydd wedi’i leoli’n gyfochrog. Gan ystyried mai datblygiad tai unllawr sydd o dan sylw ag bod lefelau'r tir yn disgyn lawr, nid yw’r datblygiad arfaethedig yn debygol o godi unrhyw effaith gor-edrych.

5.5 Cydnabyddir bydd rhyw faint o aflonyddwch sŵn ychwanegol yn deillio pe caniateir y datblygiad ar sail symudiadau dyddiol i mewn ag allan o’r safle ei hun, er hyn, credir na fydd o raddfa annerbyniol a sylweddol gan ystyried fod anheddau preswyl eisoes yn bodoli yn yr ardal ag agosrwydd y safle i’r A470 sydd yn lôn brysur.

5.6 Wrth ystyried y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, credi’r nad oes unrhyw sylwadau yn cyfeirio tuag at faterion gor-edrych nag ychwaith yn cyfeirio tuag at effeithiau colli preifatrwydd a cholli golau. Felly o safbwynt yr uchod gan hefyd ystyried ei fod yn ddatblygiad tir cefn, credi’r na fyddai’r datblygiad yn debygol o godi unrhyw effaith megis gor-edrych, colli preifatrwydd nag ychwaith effaith colled golau ar unrhyw annedd preswyl cyfagos gan gynnwys annedd yr ymgeisydd. Mae’r bwriad felly yn ei ffurf yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisi mwynderau B23 o’r CDUG.

Mwynderau gweledol

5.7 Mae polisïau B22, B23 a B25 ymwneud a gwarchod cymeriad y safle drwy alluogi datblygiad o ddyluniad effeithiol. Mae’r safle ar hyn o bryd yn wag ac wedi ei leoli gefn adeilad preswyl Gwilan. Ystyrir yn yr achos yma credi’r byddai’r datblygiad yn dderbyniol o ran graddfa ag maint yn ogystal mae’r dyluniad ag edrychiadau allanol y bwriad yn cydweddu gyda chymeriadau’r tai presennol o fewn yr ardal. Mae’r datblygiad yn gwneud defnydd effeithiol o ddeunyddiau o safon uchel megis llechi naturiol i’r to a gorffeniad gro chwipiad a chladin cerrig i’r waliau allanol. Byddai hyn yn galluogi’r bwriad weddu’n effeithiol i’r safle gan gadw a chynnal cymeriad yr ardal.

5.8 Yn ogystal â hynny mae’r bwriad wedi ei leoli ar dir lefel is i’r tai cyfagos. O ganlyniad maen debygol mai ond canran isel o’r tŷ fydd yn weledol o’r tai sydd wedi’i lleoli ar y tir uwchben. Gan ystyried hyn ynghyd a dyluniad a maint y datblygiad credi’r na fydd y bwriad yn debygol o gael unrhyw niwed sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal leol. Ystyrir felly bod y bwriad yn ei ffurf yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisïau B22 a B25 o’r CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.9 Mae polisïau CH33 a CH36 yn ymwneud a materion trafnidiaeth sy’n berthnasol i’r safle. Mae polisi CH33 yn gwarchod diogelwch ar y strydoedd drwy alluogi rhwydwaith ffordd dderbyniol yn nhermau darpariaeth mynedfa safonol i’r safle. Ystyrir yn yr achos yma bod y bwriad i greu mynedfa i’r safle drwy ymestyn y ffordd ddi-ddosbarth bresennol gyfochrog i annedd yr ymgeisydd. Bydd hyn yn golygu byddai’r ymgeisydd yn colli ei fodurdy sydd wedi’i leoli cyfochrog a’i annedd er mwyn gwneud lle i’r rhwydwaith ffordd.

5.10 Mae’r sylwadau sy’n gwrthwynebu yn ystod y cyfnod ymgynghoriaeth i gyd yn ymwneud a materion mynediad i’r safle. Mae’r bwriad yn golygu ymestyn y trac sengl ar gyfer mynediad i’r safle ac mae pryderon wedi codi yn nodi bod y ffordd

bresennol yn rhu gul i ddau gâr mynd heibio neu i loriau mawr deithio arni. Mae sylwadau hefyd yn nodi bod loriau mawr yn teithio ar hyd y lon ddi-ddosbarth yn codi pryderon megis difrod i'r tai, megis llygredd sŵn a malurio waliau ar hyd y ffordd. Gan ystyried mai trac sengl yw'r ffordd ddi-ddosbarth yma, maen amlwg nad yw wedi ei ddylunio ar gyfer dwysedd eang o geir a fyddai'n caniatáu lle ar gyfer ddau gâr fynd heibio. Wedi dweud hynny nid oes dwysedd eang o geir yn trafaelio ar y ffordd yma a byddai'r cynnydd arfaethedig sy'n deillio o'r cais yma yn dderbyniol ar gyfer y ffordd. Yn ogystal mae'n bwysig nodi mai am gyfnod dros dro yn unig fydd loriau yn teithio ar y ffordd, ag hynny yn ystod y cyfnod adeilad. Byddai hyn yn cael ei reoli ymhellach drwy gynnig amod a fyddai'n cyfyngu amser danfoniadau i mewn ag allan o'r safle rhwng 8-6 ar ddyddiau'r wythnos, 8-1 ar ddydd Sadwrn ag dim danfoniadau i'w cynnal ar y dydd Sul.

5.11 Ymgynghorwyd gyda Swyddog Priffyrdd y cyngor ynglŷn â'r bwriad a nodwyd nad oedd ganddo wrthwynebiad tuag at y bwriad gan fod cais blaenorol eisoes wedi cael ei ganiatáu ar gyfer mynediad o'r fath ar gyfer datblygiad tebyg yn y gorffennol. Credir felly gan fod caniatâd eisoes wedi cael ei roi ar fynediad o'r fath yn y gorffennol, ac nad oes newid mawr wedi bod yn y polisïau er hynny, y byddai'n anodd iawn cyfiawnhau gwrthod y cais ar sail mynediad o'r un math o ddyluniad. Credi'r felly bod y ffordd ddi-ddosbarth bresennol yn dderbyniol ar gyfer ymdopi gyda chynnydd bach mewn dwysedd ceir a fyddai'n debygol os mai'r canlyniad bydd caniatáu'r cais.

5.12 Mae gwrthwynebiadau i'r cais yn datgan bod sefyllfa'r lon yn cael ei waethygu gyda cheir yn parcio ar ei hyd. Mae'r lon yma yn un breifat felly mae hyn yn fater preifat rhwng y perchnogion tir. Er hynny byddai cynnydd mewn dwysedd o geir yn teithio ar y lon o ganlyniad i'r bwriad yn annhebygol o ychwanegu at y broblem bresennol gan fod darpariaeth parcio ddigonol wedi ei gynnwys gyda'r ddau dy arfaethedig. Credi'r felly bod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi parcio preifat CH36.

5.13 Felly credi'r bod yr uchod yn ei gyfanrwydd yn ymateb i brif bryderon y gwrthwynebwyr o ran materion mynediad i'r safle. Gellir cadarnhau hefyd nad oedd gan y Swyddog Priffyrdd unrhyw wrthwynebiadau tuag at y bwriad ag bod yn cysidro'r lon yn dderbyniol ar gyfer y cais arfaethedig. Credi'r felly bod y bwriad yn ei ffurf yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisïau CH33 a CH36.

Materion bioamrywiaeth

5.14 Mae polisi B20 yn ymwneud a gwarchod cynefinoedd rhywogaethau o bwysigrwydd rhyngwladol a chenedlaethol. Ystyrir yn yr achos yma nad oes unrhyw bryderon o ran materion Bioamrywiaeth yn sgil y datblygiad. Ymgynghorwyd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ag ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn gwrthwynebu nag ychwaith unrhyw sylwadau yn ymwneud ar system tanciau septig. Nodwyd yn bod eu cyngor safonol yn berthnasol ar gyfer y cais ag i ymgynghori gydag adran ecolegol fewnol yr awdurdod ar gyfer sylwadau pellach. Felly ymgynghorwyd gydag adran Bioamrywiaeth fewnol y cyngor ac nid oedd ganddynt unrhyw sylwadau i'w gynnig. Gelli'r ystyried felly nad yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith ar faterion Bioamrywiaeth yr ardal. Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisi B20 o'r CDUG.

Hanes cynllunio perthnasol

5.15 Mae hanes cynllunio perthnasol ar y safle a ganiatawyd o dan gais amlinellol rhif C06M/0184/03/AM oedd yn ymwneud â chodi 2 dy annedd ynghyd â modurdai. Er

mai cais amlinellol yn unig oedd y bwriad roedd cynnwys y cais yn debyg i'r cais yma yn nhermau dwysedd a lleoliad y tai yn ogystal â'r mynediad arfaethedig ar hyd y ffordd gul ddi-ddosbarth. Roedd materion trafnidiaeth megis mynediad i'r safle yn destun gwrthwynebiad i'r cais yma yn ogystal ond penderfynwyd y Cyngor ar y pryd bod y mynediad yn dderbyniol ar gyfer y bwriad. Credi'r bod y cais blaenorol eisoes wedi cael ei gysidro yn erbyn polisïau o'r Cynllun Datblygu Unedol ar ei ffurf yn 2006 (drafft adneuo). Ystyrir ers i'r Cynllun Datblygu Unedol cael ei fabwysiadu'n llawn yn 2009, nad oedd newidiadau mawr wedi bod yn y polisïau ers i'r cais blaenorol cael ei ganiatáu. Felly ystyrir yn ei gyfanrwydd bod y polisïau a oedd o dan sylw yn y cais blaenorol yn faterol ag yn debyg i'r polisïau sydd yn destun y cais yma. Credi'r felly fel y crybwyllwyd uchod o dan bennawd Trafnidiaeth a mynediad, mae'n anodd cyfiawnhau gwrthod materion mynediad y cais yma gan ei fod eisoes wedi cael ei ganiatáu o dan gais blaenorol a oedd yn ymwneud a pholisïau tebyg yn ogystal ei fod yn cynnwys yr un fath o ddatblygiad.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.16 Ystyrir roedd y sylwadau a oedd yn gwrthwynebu'r cais i gyd yn ymwneud a materion mynediad i safle'r bwriad. Credir bod y gwrthwynebiadau yma wedi cael eu delio gydag o dan bennawd 'materion trafnidiaeth a mynediad' yn yr adroddiad yma.

5.17 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd ond nid yw hyn wedi newid yr argymhelliad.

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

(1) 5 mlynedd
(2) deunyddiau ag edrychiad allanol
(3) amodau priffyrdd (mynediad a pharcio)
(4) tirweddu
(5) tynnu hawliau datblygu a ganiateir
(6) amod cyfyngu amser danfoniad i'r safle
(7) cydymffurfio gyda'r cynlluniau

Nodiadau Priffyrdd
Cyngor safonol Dwr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru

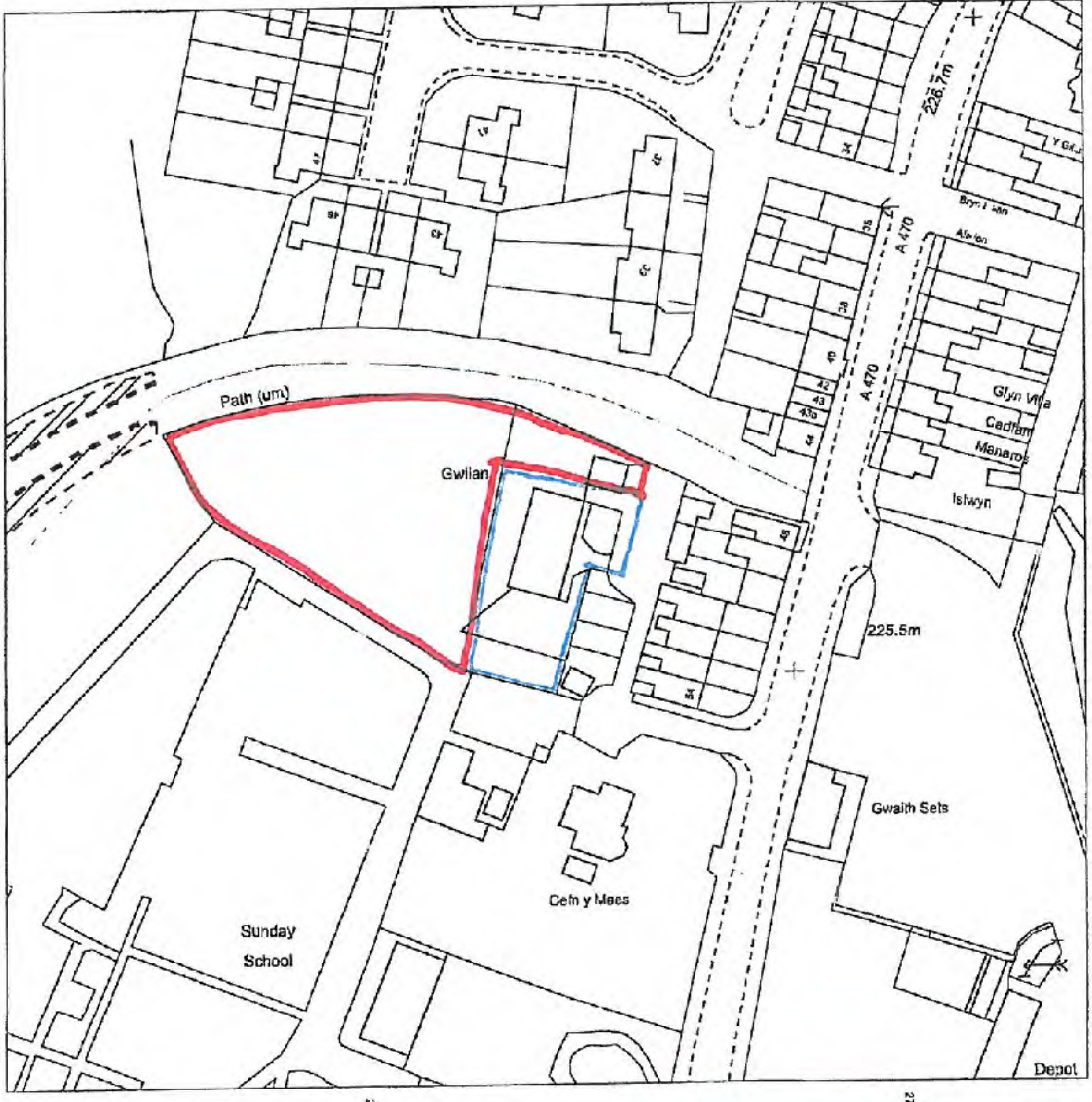
Rhif y Cais / Application Number : C14/0753/03/LL

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 MEDI 2014



CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 3/9/14
Llofnod/signature

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50
m

N

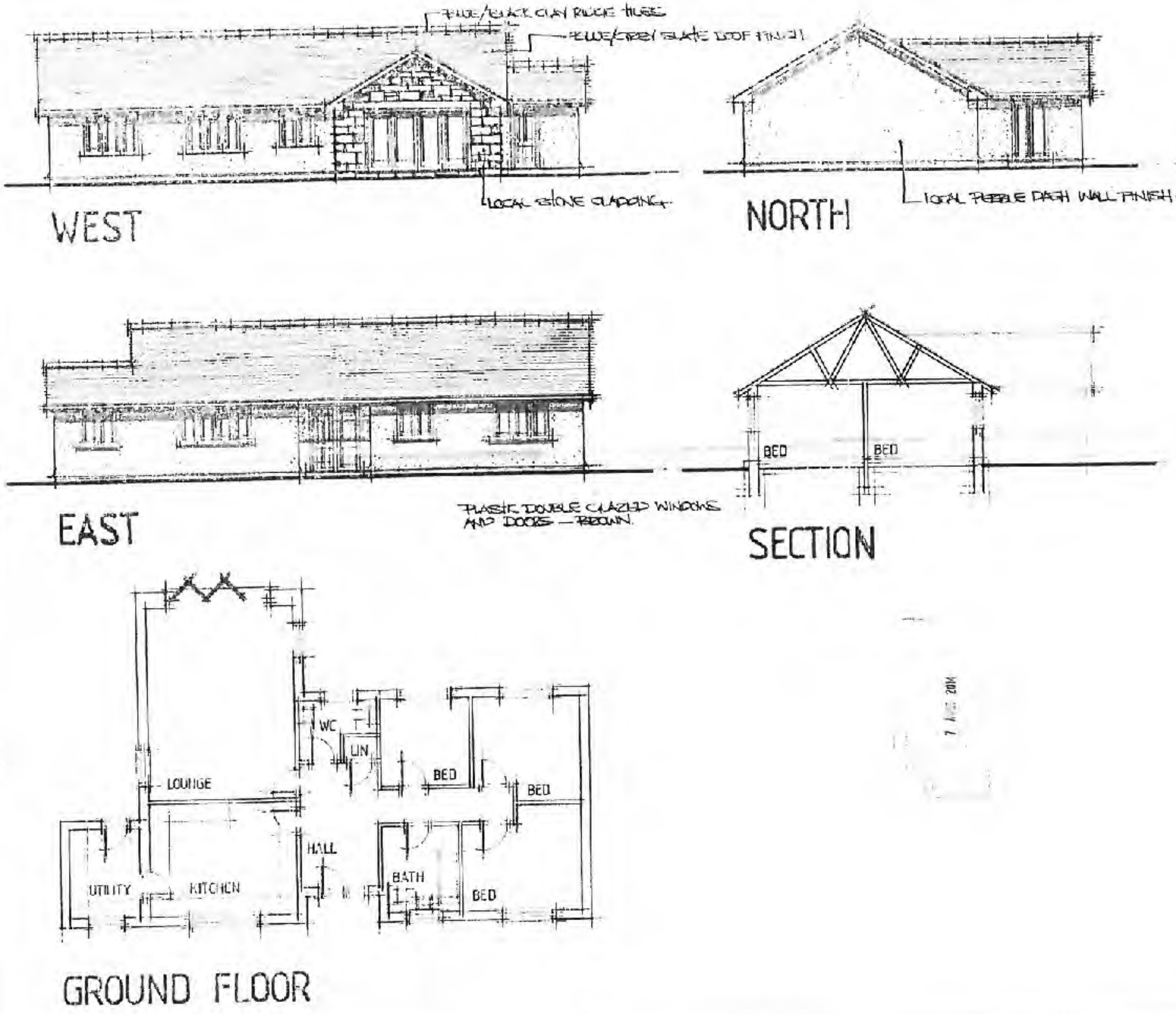
Gwilan
Manod Road
Blaenau Ffestiniog
LL41 4AE

OS MasterMap 1250/2500/10000 scale
23 July 2014, ID: HMC-00345906
www.themapcentre.com

1:1250 scale print at A4, Centre: 270534 E, 344962 N

©Crown Copyright Ordnance Survey. Licence no. 100018971

Mapping supplied from Ordnance Survey ZIPprint



7 AUG 2014

NOTES

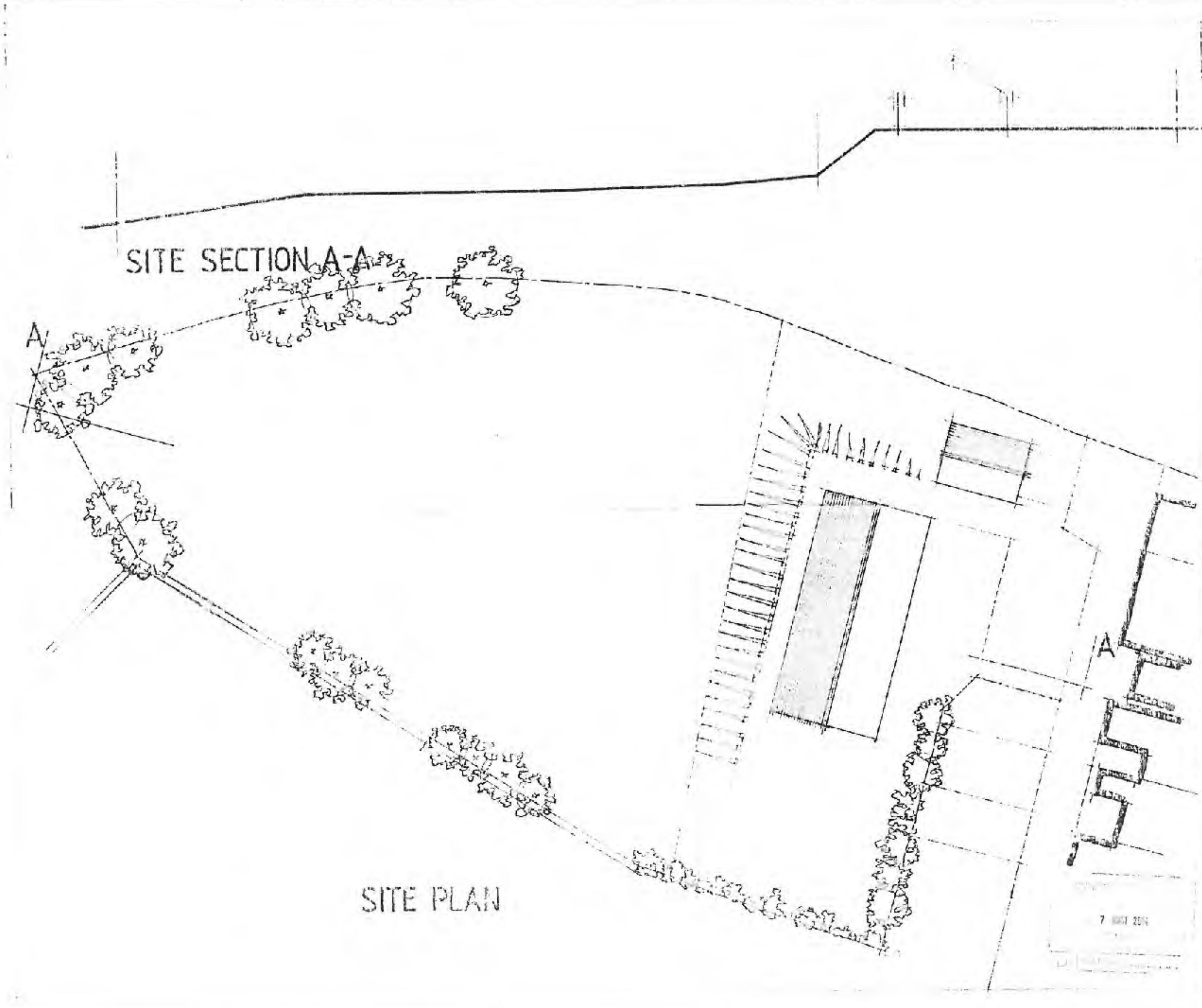
Don W[illegible]stley
Archit[illegible]ral Services
Gwasan[illegible]au Pensaerniol
Tel: 01766 [illegible]7
Mob: 07970 366 287
don.w[illegible]tley@yahoo.co.uk

CLIENT
MR + MRS G.A. PARRY,
GWILAN,
MANOD ROAD,
BLAENAU FFESTINIOG,
GWYNEDD

JOB
PROPOSED 2 NO. DWELLINGS ON LAND ADJ. TO GWILAN, MANOD ROAD, BLAENAU FFESTINIOG GWYNEDD

0.1 PROPOSED

SCALE 1:100
DATE JULY 2014
DRWG NO 01/GAP 14



Don Vastley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaernïol

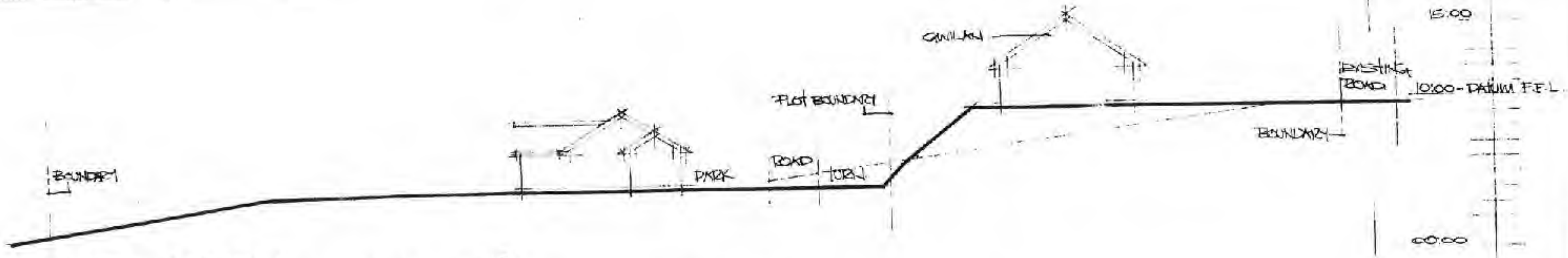
CLIENT
MR+MRS. G.A. PARRY,
GWILAN,
MANOD ROAD,
BLAENAU FFESTINIOG,
GWYNEDD.

JOB
PROPOSED 2 NO. DWELLINGS ON LAND ADJ. TO GWILAN, MANOD ROAD, BLAENAU FFESTINIOG, GWYNEDD

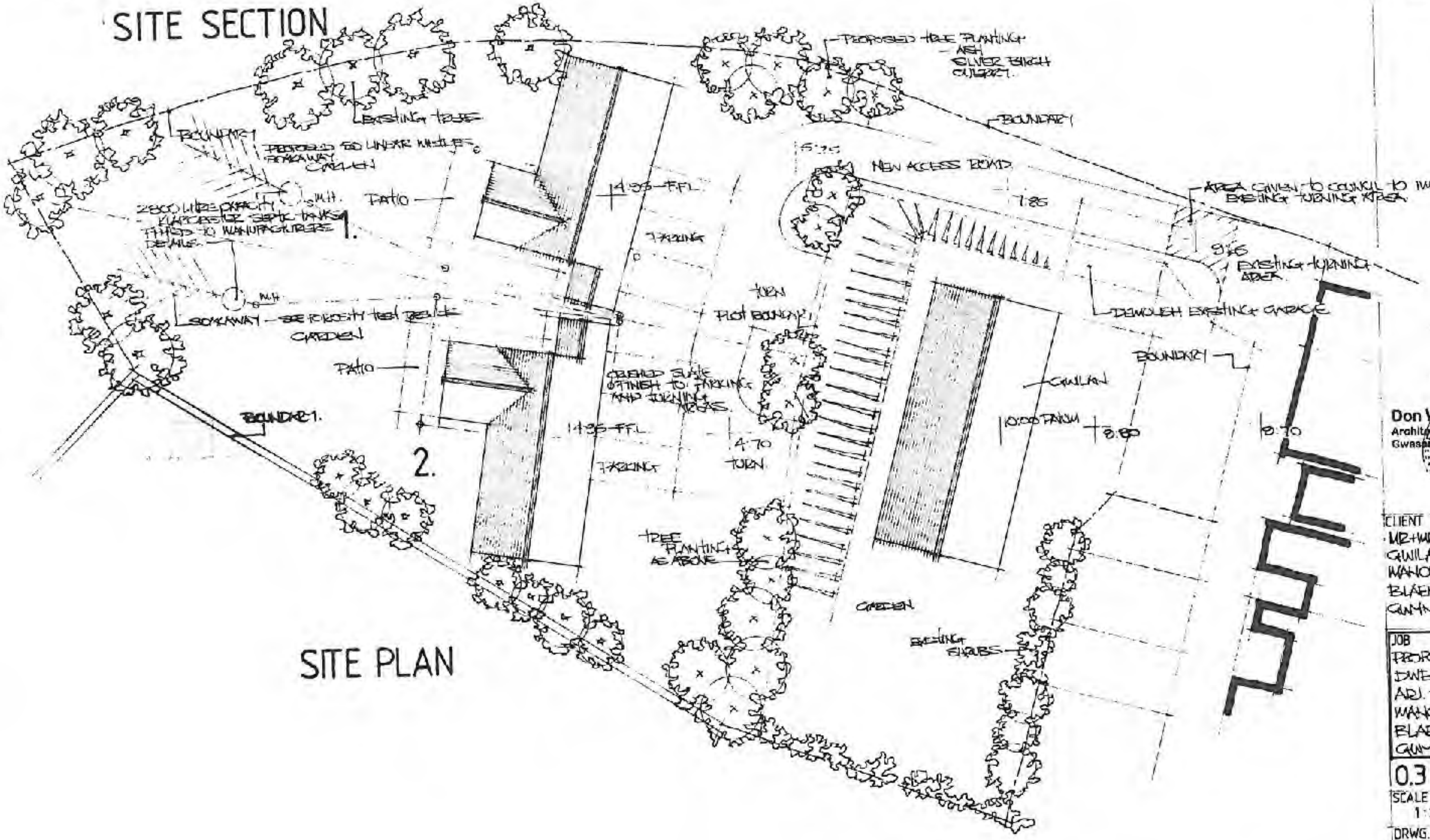
0.2 EXISTING

SCALE 1:200
DATE JULY 2014
DWG NO 02/OAP 14

NOTES



SITE SECTION



SITE PLAN

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaerniol

Tel: 01766 830 267
Mob: 07970 358 237
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
MR+MRS. G.A. PARRY,
GWILAN,
MANOD ROAD,
BLAENAU FFESTINIOG,
GWYNEDD.

JOB
PROPOSED 2 NO.
DWELLINGS ON LAND
ADJ. TO GWILAN,
MANOD ROAD,
BLAENAU FFESTINIOG
GWYNEDD

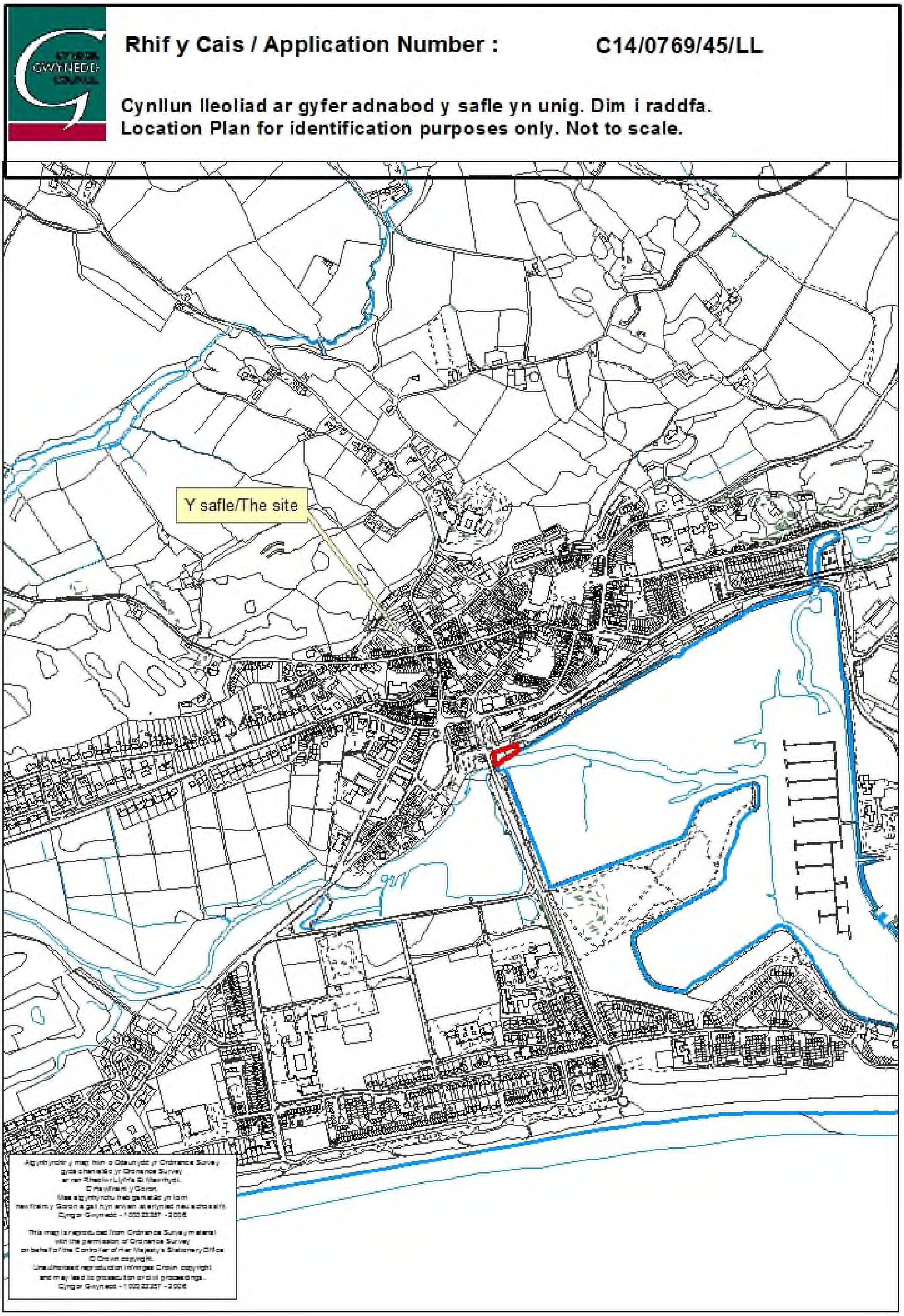
0.3 PROPOSED

SCALE 1:200

DATE JULY 2014

DRWG. NO 03/GAP 14

Rhif: **3**



Rhif y Cais / Application Number : C14/0769/45/LL
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.
Y safle/The site

Cais Rhif: C14/0769/45/LL
Dyddiad Cofrestru: 11/12/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Pwllheli
Ward: Gogledd Pwllheli North

Bwriad: NEWID DEFNYDD ADEILAD O DDEFNYDD A1 MANWERTHU I DDEFNYDD CYMYSG O FWYTY, BAR LOLFA A BAR DAWNSIO
Lleoliad: CYN SAFLE L S CARPETS LTD, MAES YR ORSAF, PWLLHELI, LL535HG

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Bwriad yw hwn i newid defnydd ac addasu'r adeilad i greu defnydd cymysg o fwyty, bar lolfa a bar dawnsio. Defnydd presennol yr adeilad yw fel siop (dosbarth defnydd A1). Byddai'r llawr daear yn cynnwys lolfa, llawr dawnsio, bar, ardal ar gyfer llwyfan symudol, teras, cyfleusterau fel toiledau a mannau paratoi bwyd a storio. Ar y llawr cyntaf byddai lolfa, bar a storfa ar ei gyfer, teras, toiledau ac ystafell beiriannau. Yn allanol bwriedir cladio'r adeilad gyda deunydd 'Fortex' o liw glas 'colonial' a gosod ffenestri gyda fframiau alwminiwm. Ar yr ochr orllewinol bwriedir cau'r grisiau agored o fewn yr adeilad. Nid oes bwriad i wneud newidiadau i do'r adeilad. Bwriedir adeiladu wal llechen ar yr edrychiad dwyreiniol i greu'r teras llawr daear. Byddai'r wal yma yn cael ei hadeiladu gerllaw'r canopi a fwriedir ei osod ar yr adeilad uwchben y brif fynedfa. Byddai'r brif fynedfa felly wedi ei gosod ar ochr ddwyreiniol yr adeilad ble mae maes parcio presennol y safle. Bwriedir gosod canllawiau dur di-staen gyda phaneli gwydr i flaen y terasau ar y llawr daear a llawr cyntaf. Byddai 9 llecyn parcio i'w gael o fewn y safle a byddai un o'r llefydd yma yn llecyn parcio ar gyfer yr anabl.

1.2 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Pwllheli. Tua'r gogledd o'r safle mae'r orsaf reilffordd a'r rheng tacsis. Tua'r gorllewin ceir tŷ annedd a gorsaf bysiau. Ceir cymysgedd o fusnesau ac unedau preswyl uwchben iddynt tua'r gogledd orllewin. Tua'r dwyrain ceir maes parcio a thua'r gogledd ddwyrain ceir rhes o dai annedd. Mae Ardal Gadwraeth Pwllheli wedi ei lleoli tua'r gogledd o'r safle. Tua'r de mae rhan o'r harbwr. Mae'r safle yn ffurfio rhan o ardal Cei'r Gogledd sydd wedi ei ddynodi yng Nghynllun Datblygu Unedol fel safle ar gyfer ei ail-ddatblygu. Mae parth llifogydd C1 yn ffinio gyda'r safle tua'r de. Yn bresennol mae'r safle yn cynnwys siop wag gyda maes parcio atodol iddi.

1.3 Cyflwynwyd datganiad dylunio a mynediad, asesiad sŵn, asesiad canlyniadau llifogydd, datganiad cymunedol ac ieithyddol a chod ymddygiad ar gyfer adwerthu cyfrifol fel rhan o'r cais.

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud a bwriad masnachol, diwydiannol neu fanwerthu dros 500 medr sgwâr a hefyd gan fod 3 neu ragor o sylwadau wedi eu derbyn sydd yn groes i'r argymhelliad.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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

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

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

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

POLISI B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig 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 B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD - Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a’u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

POLISI B33 - DATBLYGIADAU SY’N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD - Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd a’r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy’n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

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

POLISI 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.

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

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

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

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, i ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio 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 D10 - ADDASU ADEILADAU AR GYFER DEFNYDD DIWYDIANNOL NEU FUSNES - Cymeradwyo cynigion i newid defnydd adeiladau ar gyfer defnyddiau diwydiannol neu fusnes ar raddfa fach os gellir cyfiawnhau'r lleoliad a ddewiswyd ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda graddfa a natur y datblygiad pherthynas y datblygiad gydag adeiladau/defnyddiau gerllaw.

Polisi Strategol 16 - Cyflogaeth

Polisi Strategol 18 – Canolfannau Gwasanaeth

Canllaw Cynllunio Atodol: Briffiau Datblygu: Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llyn – Tachwedd 2009

Canllaw Cynllunio Atodol:Cynllunio a'r Iaith Gymraeg – Tachwedd 2009

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)
Nodyn Cyngor Technegol 11 - Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 20 – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013)

Nodyn Cyngor Technegol 23 – Datblygu Economaidd (2014)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 2/25/462 - Ymestyn siop a llefydd parcio ychwanegol - Uwchfarchnad, Sgwâr yr Orsaf, Pwllheli - Caniatau 3 Mehefin 2985.

3.2 2/25/462A – Arced difyrion, bingo a bwyty – Hen Siop Co-operative, Pencob, Pwllheli – Gwrthod 28 Mehefin 1989.

3.3 2/25/462B – Cyfaddasu siopo yn glwb nos – Hen Siop Co-operative, Pencob, Pwllheli – Gwrthod 17 Hydref 1989.

3.4 2/25/462C – Addasiadau i greu bwyty, siop a gweithdy – Hen Siop Co-operative, Pencob, Pwllheli – Caniatau 18 Ionawr 1990.

3.5 2/25/462D – Cyfaddasu siop yn glwb nos – Hen Siop Co-operative, Pen Cob, Pwllheli – Gwrthod 22 Rhagfyr 1989.

3.6 C97D/0237/25/R3 – Cynllun ailddatblygu Cei'r Gogledd, Pwllheli – Caniatau 18 Gorffennaf 1997.

3.7 C97D/0314/25/R3 – Cais manylion – cynllun ailddatblygu – Cei'r Gogledd, Pwllheli – Caniatau 15 Medi 1997.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gyda mwyafrif pleidlais penderfynwyd argymell caniatáu.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r safle'n ganolog o fewn y dref ac yn agos i nifer o feysydd parcio, gorsaf bws a thrên a gyferbyn i'r taxi rank felly tybiaf na chaiff unrhyw effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

Dwr Cymru: Argymell amodau i'w cynnwys ar unrhyw ganiatâd.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Materion rhywogaethau a warchodir
Argymell ein bod yn cysylltu gydag Uned Bioamrywiaeth y Cyngor i weld os oes angen arolwg rhywogaethau a warchodir.

Materion llifogydd
Ystyriwyd yr asesiad canlyniadau llifogydd (Cadnant Planning Rhagfyr 2014) a gyflwynwyd i gefnogi'r cais. Mae'r asesiad canlyniadau llifogydd wedi ystyried newid hinsawdd dros gyfnod o 75 mlynedd sydd yn dderbyniol o safbwynt oes y datblygiad. Yn seiliedig ar y wybodaeth yma cynghorir os yw'r argymhellion a mesurau lliniaru yn cael eu gweithredu yna ystyrir y gall canlyniadau llifogydd gael eu rheoli'n ddigonol. Nid oes gennym felly wrthwynebiad i'r datblygiad ar sail risg llifogydd.

Uned Bioamrywiaeth: Dim sylwadau i'w cynnig.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Ymhellach i'r cais uchod ac i'r wybodaeth ychwanegol sydd

	wedi ei ddarparu yn dilyn fy ymateb gwreiddiol dyddiedig Awst 29 2014. Erbyn hyn rydym wedi cael cyfle i archwilio'r wybodaeth ychwanegol sydd wedi ei ddarparu ar ffurf adroddiad gan ADC Acoustics ac wedi cael trafodaeth bellach gydag awdur yr adroddiad i glirio pwyntiau technegol. Mae'r eiddo agosaf i'r datblygiad hwn ar bellter o 20 metr ar draws y ffordd ar ochr orllewinol yr adeilad. Er mwyn gwarchod trigolion yr eiddo cyfagos, rydym wedi datgan eisoes ein bod yn awyddus ac angen sicrwydd na fydd sŵn o'r datblygiad i'w glywed y tu mewn i'r eiddo cyfagos. Mae'r ymgeisydd a'i gynrychiolwyr mewn tro wedi darparu adroddiad sŵn sydd yn datgan y bydd hyn yn bosib drwy gyfuniad o gynnal gwaith ynysu ar yr adeilad a rheolaeth gaeth o lefelau sŵn adloniant fydd yn deillio o'r datblygiad. Wedi trafod a derbyn yr adroddiad, hoffwn gynnig yr amodau amgaeedig er mwyn rheoli sŵn o'r datblygiad. Mae'r amodau sŵn yn gosod lefel caeth ar sŵn o'r datblygiad ble nad yw lefelau sŵn i gynyddu y tu allan i unrhyw eiddo preswyl cyfagos o ganlyniad i sŵn o'r datblygiad. Yn ogystal â'r brif amod sŵn yma, mae'r amodau hefyd yn cynnwys yr angen i osod dyfais rheoli lefelau sŵn adloniant oddi fewn i sustem sain y datblygiad, a hefyd yr angen i gwmni annibynnol trydydd parti gynnal asesiad o'r lefelau sŵn i gadarnhau ei fod yn cydymffurfio a'r brif amod sŵn. Fel cam ychwanegol i warchod trigolion lleol, rydym hefyd yn argymell bod defnydd teras awyr agored ar lawr cyntaf y datblygiad yn cau am 23:00 yr hwyr i arbed lleisiau cwsmeriaid amharu ar eiddo cyfagos.
Tim Bwyd Iechyd a Diogelwch Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Angen i'r datblygiad gydymffurfio gyda holl anghenion deddfwriaethau yn ymwneud gydag iechyd a diogelwch yn y gweithle a rheoliadau hylendid bwyd a diogelwch bwyd. Rydym yn sylwi fod y cynllun yn dangos cegin ystafell paratoi bwyd ac rydym o'r farn fod y gwagle a ddangosir yn fychan. Rhaid i'r ymgeisydd sicrhau fod darpariaeth gwagle ar gyfer darpariaeth bwyd yn ddigonol ar gyfer y math o fwyd fydd yn cael ei baratoi fel y bydd yn cydymffurfio a'r rheoliadau Diogelwch Bwyd Cyfredol. Cynghorir i'r ymgeisydd gysylltu â'r adran os yn llwyddiannus i drafod y materion ymhellach.
Uned Economi a Chymuned:	Byddai'r cynllun arfaethedig yn cynnwys buddsoddiad sector preifat i adfer adeilad gwag mewn lleoliad amlwg, gan greu gweithgaredd economaidd a swyddi cysylltiedig. Mae'r safle cais wedi ei leoli o fewn ardal ail-ddatblygu ac yn cyfrannu at ystod cyfleusterau yng nghanol tref Pwllheli. Mae'r Adran Economi a Chymuned yn cefnogi'r cais.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 28 Tachwedd

2014 a derbyniwyd 10 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Nifer o eiddo preswyl i gael yng nghyffiniau'r safle a phosibilrwydd o aflonyddwch yn debygol iawn.
- Ddim yn ddefnydd addas a chydnaws ag ardal sydd erbyn hyn yn ardal breswyl.
- Materion yn ymwneud gyda lefelau sŵn tan oriau man y bore - cerddoriaeth, pobl yn ymgynnull tu allan, mynd a dod i lefydd parcio sydd wedi eu lleoli yn union gyferbyn a thai annedd, pobl yn ymgynnull i ysmygu y tu allan.
- Dylai'r brif fynedfa gael ei leoli ar ochr orllewinol yr adeilad yn hytrach na'r ochr dwyreiniol gan fod pafin llydan, tafarn /bwyty arall dros y ffordd a'r stryd dan oruchwyliaeth camerâu diogelwch ac un tŷ cyfagos yn hytrach na wyth.
- Ystyried fod yna wallau i'w cael yn yr Adroddiad Sŵn a gyflwynwyd.
- Risg o ymddygiad anghymdeithasol.

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

- Materion iechyd a diogelwch yn sgil agosatrwydd yr eiddo i wal yr harbwr a'r posibilrwydd y gallai person wedi meddwi disgyn i'r harbwr.
- Risg o greu difrod i eiddo a cherbydau gerllaw.
- Effeithio gwerth eiddo yn y cyffiniau.
- Ni ddylai'r datblygiad dan sylw effeithio datblygiadau pwysig eraill sy'n cymryd lle ym Mhwllheli e.e. yn y Marina, Plas Heli, Travelodge

Derbyniwyd 63 llythyr / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Yr unig adeilad gwag yn y dref rŵan a byddai unrhyw ddatblygiad ar y safle yn dda.
- Yn gwella edrychiad yr ardal a'i wneud yn fwy atyniadol i ymwelwyr.
- Y bwriad yn adnewyddu adeilad diolwg ond yn gresynu nad yw'r to yn cael ei newid.
- Gwneud defnydd o adeilad sydd wedi dechrau mynd a'i ben iddo mewn lleoliad allweddol yn y dref.
- Lleoliad da ar gyfer y bwriad.
- Angen edrych ar ail-ddatblygu'r holl ffordd lawr o'r adeilad yma tuag at y Marina.
- Y bwriad o fudd i'r economi.
- Yn cynnig cyflogaeth.
- Yn rhoddi hwb i'r dref.
- Denu ymwelwyr ychwanegol.
- Cynnig adnodd a fyddai'n cystadlu gyda threfi eraill ac yn denu pobl trwy'r flwyddyn.

- Y datblygiad yma ar y cyd gyda datblygiadau eraill yn y dref yn galondid ac yn fodd o fywiogi canol y dref.
- Y datblygiad yma ar y cyd gyda datblygiadau eraill yn y dref yn galondid ac yn fodd o fywiogi canol y dref.
- Yr ardal heb adnodd adloniant o ansawdd uchel ar gyfer y genhedlaeth iau a hefyd ar gyfer pobl sy'n edrych am le i ymlacio a dadweindio.
- Yn ymweld gyda'r ardal ar wyliau yn aml ac nid oes llawer i'w wneud gyda'r nos a byddai datblygiad o'r math yma yn dda i hynny.
- Byddai'r bwriad yn gaffaeliad ac ychwanegiad i'r ardal leol a fyddai'n cael ei ddefnyddio gan bobl leol ac ymwelwyr fel ei gilydd.
- Pen Cob wedi dangos mai mannau cyfarfod ar gyfer adloniant sydd eu hangen ar bobl Pwllheli.
- Da gweld rhywbeth ar gyfer ieuenctid y dref ac nid ar gyfer pobl y marina.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Gorwedd safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Pwllheli fel y dangosir ar fapiau cynigion CDUG. Mae Polisi C1 CDUG yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Ymhellach mae'r polisi yn datgan y gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad (h.y. y tu allan i ffiniau datblygu a thu allan i ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig) ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

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

5.3 Wrth addasu adeiladau i unrhyw ddefnydd rhaid hefyd ei ystyried o dan Bolisi C4 CDUG. Mae'r Polisi yma yn datgan y cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel cyn belled ag y gellir cydymffurfio â'r meini prawf yn y polisi. Mae maen prawf 3 yn gofyn am barchu strwythur, ffurf a chymeriad yr adeilad gwreiddiol a'r ardal o'i gwmpas ac yn cadw unrhyw nodweddion cynhenid traddodiadol, hanesyddol neu bensaernïol o werth a fedd yr adeilad. Byddai'r bwriad yn gwneud newidiadau i edrychiad yr adeilad ond ni ystyrir fod gwerth traddodiadol, hanesyddol neu bensaernïol i'r adeilad fel y mae ar hyn o bryd. Bydd sylw llawn yn cael ei roi i'r newidiadau allanol ymhellach ymlaen yn yr adroddiad. Fodd bynnag ar y cyfan ystyrir fod y bwriad o ran egwyddor yn cydymffurfio gyda Pholisi C4 CDUG. Ystyrir hefyd o safbwynt Polisi C4 fod y defnydd arfaethedig yn dderbyniol ar gyfer yr adeilad a bod defnydd fel uned gwyliau

yn un economaidd addas ar gyfer yr ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi C4 CDUG.

5.4 Fel y nodwyd uchod, mae'r safle hefyd yn ffurfio rhan o ardal ehangach Cei'r Gogledd sydd wedi ei ddynodi fel tir i'w ail-ddatblygu yn CDUG. Mae Polisi C5 sy'n ymwneud gyda safleoedd ailddatblygu yn datgan y caniateir cynigion datblygu ar safleoedd a nodwyd ar y mapiau cynigion fel safleoedd ailddatblygu cyn belled â'u bod yn gyson â'r briffiau datblygu sydd wedi cael eu paratoi ar gyfer y safleoedd. Mae'r briff datblygu ar gyfer safle Cei'r Gogledd yn cyfeirio at y ffaith y dylai'r defnyddiau tir adlewyrchu'r ffaith fod y safle ger canol y dref ac mewn man amlwg ar ymyl yr harbwr. Nodir y gallai'r gweithgareddau gynnwys rhai sydd yn gysylltiedig â defnyddiau hwylio / gweithgareddau glannau môr, hamdden a masnachol a swyddfeydd. Ystyrir felly o ran egwyddor y byddai'r bwriad yn creu cyfleuster hamdden / masnachol a fyddai'n cyd-fynd gyda'r briff datblygu ac felly mewn egwyddor yn dderbyniol o safbwynt Polisi C5.

Yr economi

5.5 Byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwneud defnydd o uned sydd wedi bod yn sefyll yn wag ers peth amser ac felly yn gyfraniad cadarnhaol i economi'r dref. Datgan y Datganiad Dyluniad a Mynediad y byddai'r datblygiad yn arwain at welliannau sylweddol i ffabrig yr adeilad, gwella cymeriad yr ardal gan fuddsoddi 1 miliwn i'r fenter yn y flwyddyn gyntaf ynghyd a chreu 20 o swyddi wedi eu targedu at bobl leol. Byddai'r bwriad hefyd yn cyflwyno atyniad newydd i'r dref fyddai o fudd i'r sector dwristiaeth a hamdden hefyd. Derbyniwyd nifer o lythyrau'n cefnogi'r bwriad ar sail y byddai'r fenter yn bywiogi'r dref gan roddi hwb i economi, twristiaeth a chreu swyddi newydd. Ystyrir bod y bwriad yn cyd-fynd a pholisïau strategol 16 ac 18 CDUG sy'n annog ystod eang o gyfleusterau a gweithgareddau siopau, masnachol, cyflogaeth, trafnidiaeth, adloniant, hamdden a diwylliant mewn lleoliadau priodol.

Mwynderau gweledol

5.6 Byddai'r bwriad yn golygu gwneud newidiadau i edrychiad allanol yr adeilad presennol. Byddai hyn yn cynnwys cladio'r adeilad gyda deunydd 'Fortex' o liw glas 'colonial' a gosod ffenestri gyda fframiau alwminiwm. Ar yr ochr orllewinol bwriedir cau'r grisiau agored o fewn yr adeilad. Bwriedir adeiladu wal llechen ar yr edrychiad dwyreiniol i greu'r teras llawr daear ynghyd a gosod canopi uwchben y brif fynedfa. Bwriedir hefyd osod canllawiau dur di-staen gyda phaneli gwydr i flaen y terasau ar y llawr daear a llawr cyntaf. Nid oes bwriad i wneud newidiadau i do'r adeilad. Byddai'r newidiadau yma felly yn newid edrychiad yr adeilad sydd wedi ei leoli mewn safle amlwg yn y dref. Er y byddai'r bwriad yn newid edrychiad yr adeilad dylid nodi mai eithaf di-nod yw'r adeilad presennol o ran ei ddyluniad ac nad yw'n cynnwys nodweddion pensaernïol amlwg sydd o werth eu cadw. Ystyrir y byddai'r newidiadau a fwriedir i edrychiad allanol yr adeilad yn gwella gwedd yr adeilad yn y strydlun ac mae'r math o gladio a lliw a fwriedir yn addas ar gyfer ei leoliad ger yr harbwr. Ystyrir felly fod y newidiadau arfaethedig i'r adeilad yn dderbyniol ac yn fodd o wella edrychiad gweledol yr ardal. Ystyrir felly fod dyluniad y bwriad yn dderbyniol ynghyd a'r deunyddiau a fwriedir eu defnyddio a bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisiau B22 a B25 CDUG.

5.7 Mae'r safle wedi ei leoli gyferbyn ar ardal gadwraeth. Ni ystyrir y byddai'r newidiadau a fwriedir yn allanol i'r adeilad yn amharu ar gymeriad yr ardal gadwraeth ac ystyrir y byddai'r newidiadau a fwriedir mewn gwirionedd yn cyfrannu at gyfoethogi edrychiad yr ardal gadwraeth a'r golygfeydd i mewn ac allan ohoni. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B4 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 Polisiau B23 a B33 yw'r polisïau perthnasol ar gyfer asesu effaith y datblygiad ar fwynderau. Ceir un tŷ annedd 21m i'r gorllewin o'r safle, cymysgedd o fusnesau ac unedau preswyl uwchben tua'r gogledd orllewin a rhes o dai annedd tua'r gogledd ddwyrain ac felly rhaid cymryd i ystyriaeth effaith y datblygiad ar eu mwynderau. Oherwydd natur y defnydd arfaethedig y prif fater fyddai'r potensial o sŵn, aflonyddwch, ymddygiad gwrthgymdeithasol a phryder am boendod am mae'r pryderon rhain wedi eu codi yn y gwrthwynebiadau. Nid oes problemau colli preifatrwydd yn codi.

5.9 Ymgynghorwyd gyda'r uned Iechyd yr Amgylchedd a datganwyd pryder sylweddol ganddynt o ran ardrawiad sŵn adloniant ar y tŷ agosaf, ac yn sgil hynny gofynnwyd am adroddiad sŵn. Datgan yr adroddiad sŵn y bydd yn bosib, trwy gyfuniad o gynnal gwaith ynysu ar yr adeilad a rheolaeth gaeth o lefelau sŵn, y bydd modd goresgyn y pryderon. Awgrymir felly amodau rheoli sŵn caeth ble nad yw'r lefelau sŵn i gynyddu i unrhyw eiddo preswyl cyfagos ynghyd a gosod dyfais rheoli lefelau sŵn ar y system sain. Ystyrir yn briodol hefyd, fel cam ychwanegol i reoli amser defnyddio'r teras i hyd at 11 yr hwyr er mwyn cadw'r defnydd a sŵn posib tu fewn i'r adeilad yn ystod oriau anghymdeithasol.

5.10 Gan fod hwn yn safle yng nghanol y dref, ni ellir disgwyl yr un graddau o heddwch ac mewn cymdogaeth gwbl breswyl ac mae gan ymwelwyr â chanol y dref yr hawl i ddisgwyl cyfleusterau adloniant yn rhesymol i fod ar gael gyda'r nos, felly rhaid disgwyl rhyw raddau o sŵn ac aflonyddwch. Er bod sawl gwrthwynebwr wedi datgan pryder am botensial i'r datblygiad tafarn arall, yn ychwanegol i Dafarn Pen Cob, arwain at ymddygiad gwrthgymdeithasol, nid oes tystiolaeth bod problemau presennol yn bodoli na sicrwydd y byddai gwaethygiad yn y sefyllfa. Rhaid cofio bod hwn yn safle canolog ger gorsaf fysiau, trenau a rheng tacsi lle mae pobl yn casglu ar ddiwedd nos. Ni ystyrir bydd y bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol i'r fath raddau byddai'n arwain at wrthod y cais ar y sail hon yn unig. Felly, ni ystyrir bod sail polisi yma i wrthod y cais ar sail cynnydd mewn defnydd o ystyried ei leoliad canol dref.

5.11 Credir trwy'r amodau caeth a gynigir fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi B23 a B33 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.12 Lleolir y safle'n agos i ganol y dref. Mae meysydd parcio, rheng tacsis, gorsaf bysiau a gorsaf drên wedi eu lleoli o fewn tafliad carreg i'r safle ac felly mae'n safle canolog a chyfleus ar gyfer ei gyrraedd drwy ddefnyddio amrywiol fathau o drafnidiaeth. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad. Maent hwy yn eu sylwadau yn ategu'r ffaith ei fod yn safle canolog o fewn y dref ac yn agos i feysydd parcio, gosaf fws a thrên a gyferbyn rheng tacsi. Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn ystyried y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran Polisiau CH33 a CH36 CDUG.

Materion bioamrywiaeth

5.13 Wrth ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ar y bwriad bu iddynt argymell cysylltu gydag Uned Bioamrywiaeth y Cyngor i weld os oes angen arolwg rhywogaethau a warchodir. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ac nid oedd

ganddynt hwy unrhyw sylwadau i'w cynnig ar y bwriad. Ystyrir felly nad oes gan y bwriad oblygiadau o ran effaith ar fioamrywiaeth. Mae'r cais felly yn unol â pholisi B20 CDUG.

Materion llifogydd

5.14 Gorwedd y safle yn union gerllaw parth llifogydd C1. Yn dilyn sylwadau cychwynnol Cyfoeth Naturiol Cymru, cyflwynwyd asesiad canlyniadau llifogydd fel rhan o'r cais ac ail ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ar yr asesiad hwnnw. Derbyniwyd cadarnhad gan Gyfoeth Naturiol Cymru eu bod yn ystyried y gall canlyniadau llifogydd gael eu rheoli'n ddigonol os yw'r argymhellion a mesurau lliniaru yn cael eu gweithredu ac felly nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r datblygiad ar sail risg llifogydd. Ni ystyrir felly fod pryderon llifogydd yn deillio o'r bwriad a'i fod yn dderbyniol o agwedd Polisi B29 CDUG a NCT 15 Datblygu a Pherygl o Lifogydd.

Hanes cynllunio perthnasol

5.15 Nodir o'r hanes cynllunio blaenorol fod cais am glwb nos wedi ei wrthod yn yr 80au, dan gais 2/25/462D ar sail fod y datblygiad yn groes i bolisi ar y pryd, amharu ar ddiogelwch ffyrdd a chael effaith niweidiol ar eiddo cyfagos. Mae sefyllfa polisi wedi newid yn sylweddol ers hynny gydag mabwysiadu CDUG yn 2009, felly mae ystyriaethau polisi gwahanol i'w cysidro. Mae'r dogfennau atodol gyda'r cais cyfredol yn dangos y byddai'r bwriad yn gallu cael ei weithredu heb effeithio mwynderau'r trigolion cyfagos i raddau annerbyniol. Nid yw'r ffaith bod y cais blaenorol wedi ei wrthod ar gyfer yr un defnydd yn cyfiawnhau gwrthod y cais cyfredol ac asesir y cais hwn ar ei haeddiant.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn yr ymatebion ymgynghoriadau, sylwadau cyhoeddus a pholisïau perthnasol ystyrir fod newid defnydd yr adeilad i ddefnydd cymysg o fwyty, bar lolfa a bar dawnsio yn dderbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau swn a gynigir. Byddai'r safle yn gwneud defnydd o adeilad segur presennol o fewn y ffin datblygu , yn fudd i'r economi leol a gwella gwedd y safle sydd mor amlwg yng nghanol y dref. Mae'r materion yn ymwneud a dyluniad, mwynderau gweledol, trafnidiaeth, llifogydd yn dderbyniol. Trwy'r amodau swn caeth a chynnig, gellir bodloni'r Cyngor bod lefelau swn a gynhyrchir ar y safle'n cael eu rheoli a'u monitro'n briodol ac felly yn addas i'w ganiatáu.

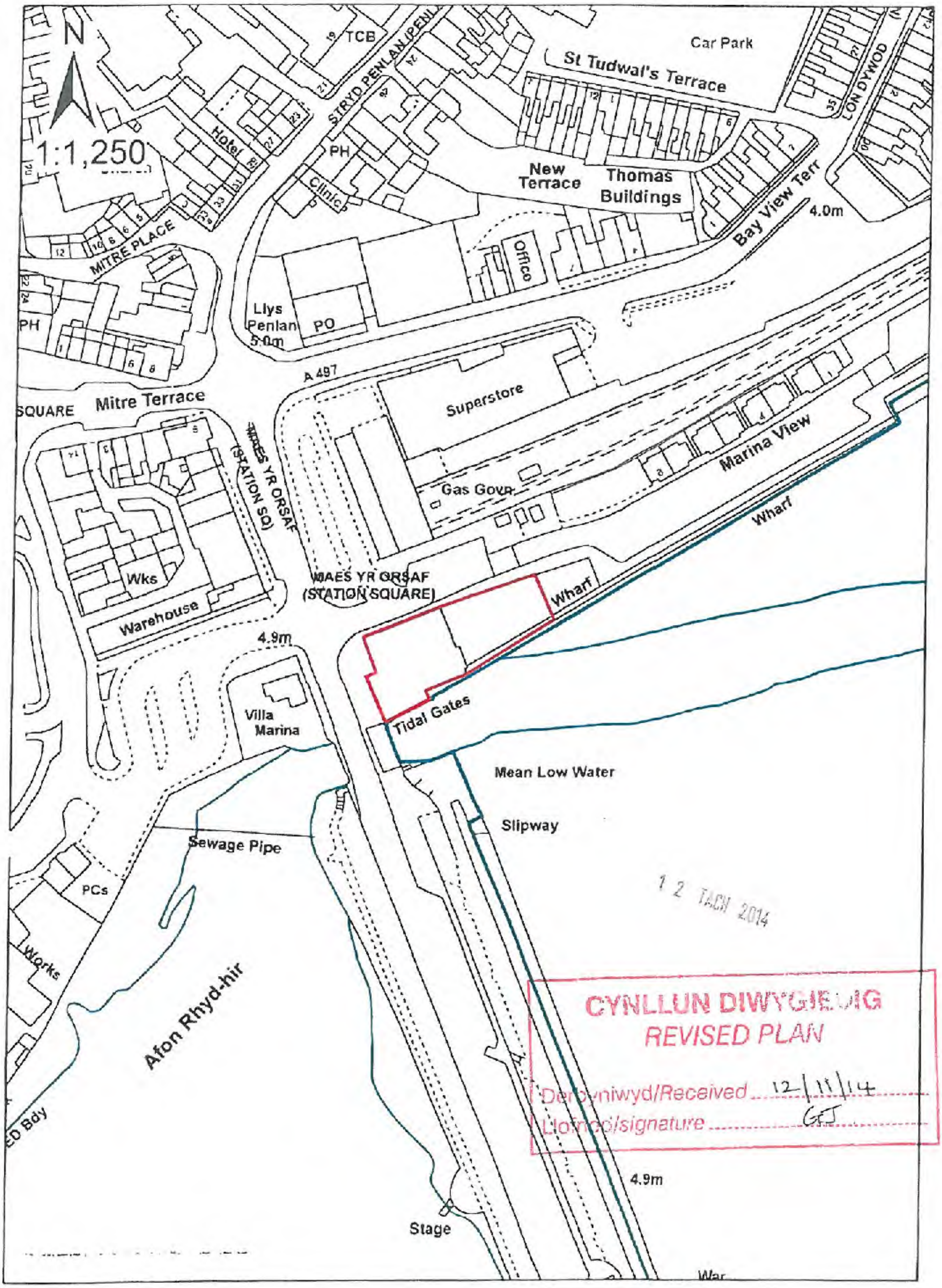
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd
2 Unol â'r cynlluniau diwygiedig
3 Gorffeniad i'w gytuno
4 Amod lefelau swn
5 Cwblhau asesiad monitor swn cyn defnyddio'r adeilad.
6 Gosod dyfais rheoli swn yn y system swn cyn defnyddio'r adeilad
7 Cyfyngu oriau defnyddio'r teras i fyny at 11pm yr hwyr
8 Amodau Dwr Cymru

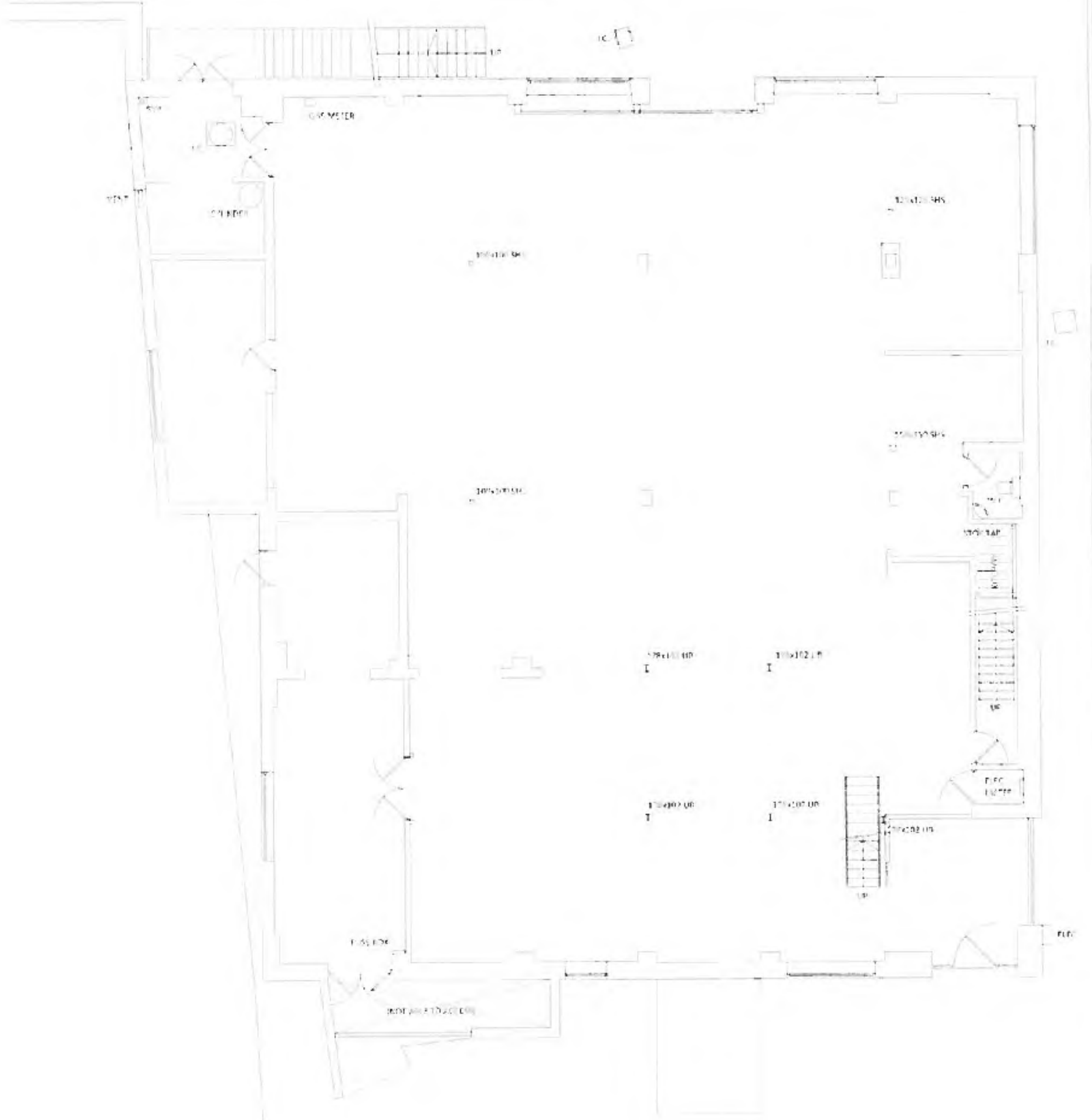
Rhif y Cais / Application Number : **C14/0769/45/LL**

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



12 TACH 2014

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 12/11/14
Llofnod/signature GJ



Existing Ground Floor Plan (1:125)

Rev	Date	Description	Initials
D	[illegible]	[illegible]	PW
C	[illegible]	Name change	PW
B	[illegible]	[illegible]	PW
A	[illegible]	Issued for planning application	PW

DRAWING TITLE:
Existing ground floor plan

DRAWING NUMBER:
1752-EX-01

DRAWING STATUS:
Planning Submission

CLIENT:
Venu Bar Company Limited

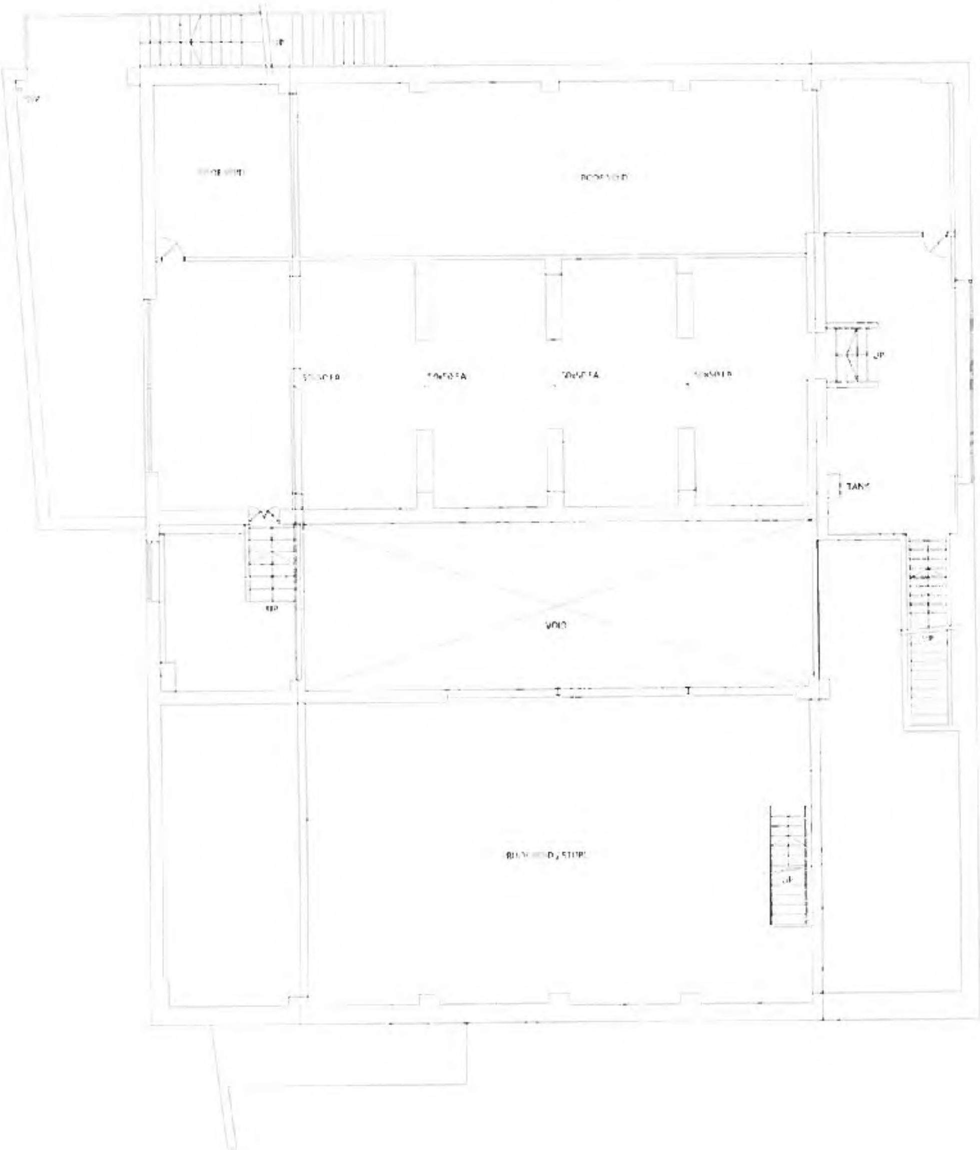
PROJECT:
Venu Lounge and Dance Bar
Maes yr Orsaf
Pwllheli.

DRAWING SCALE:
1:125 & 1250

PAPER SIZE:
A3

DATE CREATED:
Jun 14

Weir&Co
Chartered Building Surveyors
Construction Consultants
RICS
St George's House
215-219 Chester Road
Manchester
M15 4JE
tel 0161 [illegible]
fax [illegible]
email [illegible]
web [illegible]



Existing First Floor Plan (1:125)

Rev	Date	Description	Initials
D			PW
C		Above change	PW
B		Location plan (extent)	PW
A		Issued for planning application	PW

DRAWING TITLE:
Existing first floor plan

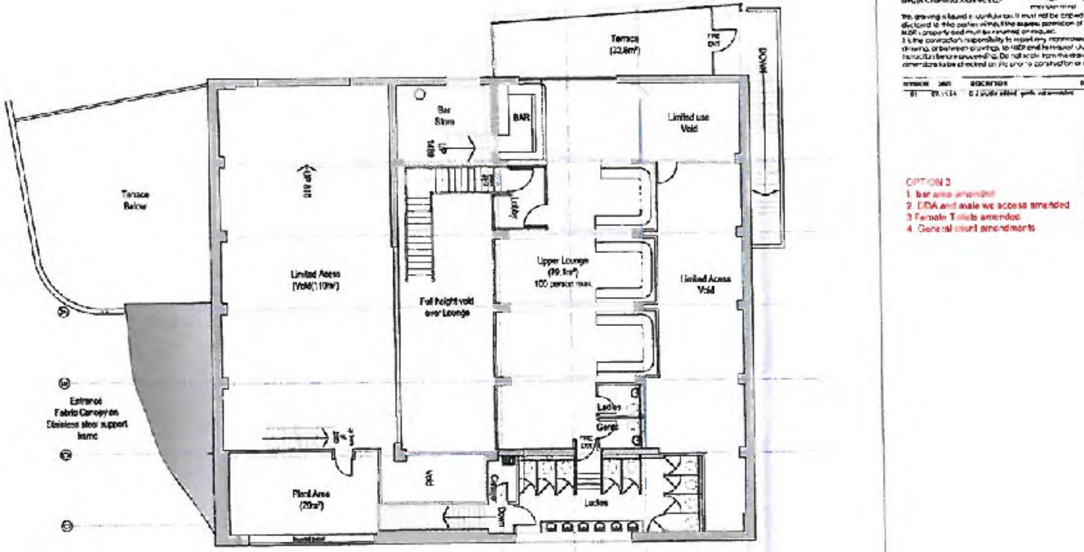
DRAWING NUMBER:	DRAWING STATUS:
1752-EX-02	Planning Submission

CLIENT:
Venu Bar Company Limited

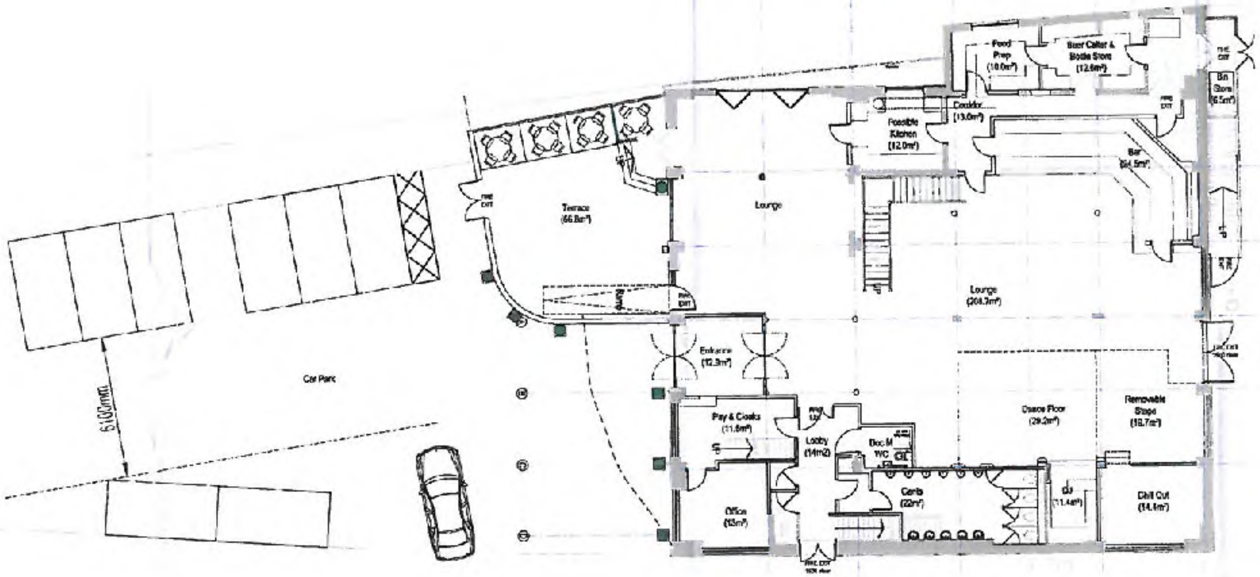
PROJECT:
Venu Lounge and Dance Bar
Maes yr Orsaf
Pwllheli.

DRAWING SCALE:	PAPER SIZE:	DATE CREATED:
1:125 & 1250	A3	Jun 14

Weir&Co
Chartered Building Surveyors
Construction Consultants
RICS
St George's House
215-219 Chester Road
Manchester
M15 4JE
tel 0161 244 9489
email info@weirandco.com
web www.weirandco.com



First Floor Plan



Ground Floor Plan

ORIGINAL DRAWING SIZE A1

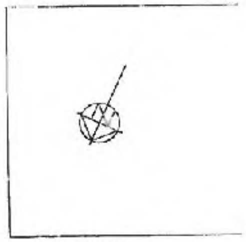
NJSR Chartered Architects LLP

This drawing is issued in confidence. It must not be copied, used or disclosed to third parties without the express permission of NJSR. The drawing is NJSR's property and must be returned on request.
It is the contractor's responsibility to report any inconsistencies on the drawing, or between drawings, to NJSR and to request clarification and instruction before proceeding. Do not scale from this drawing. All dimensions to be checked on site prior to construction or manufacture.

Revision	Date	Description	Drawn	Checked
01	09.11.14	DJ studio added, ...	r	

OPTION 3
1. bar area amended
2. DDA and male wc access amended
3 Female Toilets amended
4. General client amendments

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd / Received ... 12/11/14
Swyddog / Officer ...



Location Plan 1:1250

NJSR

Architects
Project Managers
Interior Designers
Cdm Coordinators
Health & Safety Managers
National Building Consultants

Southport | ... | ... | ...
Manchester | ... | ... | ...
www.njsrprojectservices.co.uk

Client
Venue Lounge and Dance Bar

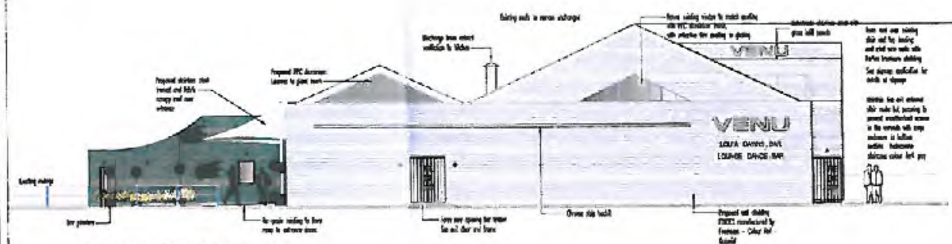
Project
Maes yr Orsaf
Pwllheli

Title
Proposed
Ground and First Floor Plans

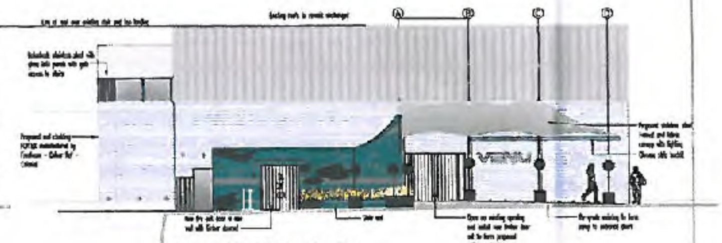
Scale	Date	Drawn	Checked
1:100 @ A1	10/10/14	r	r

Contract	Dwg No	Rev
1425_001	123	01

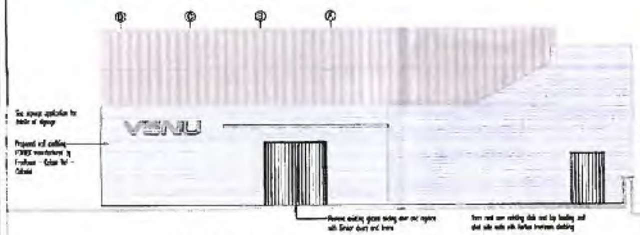
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN



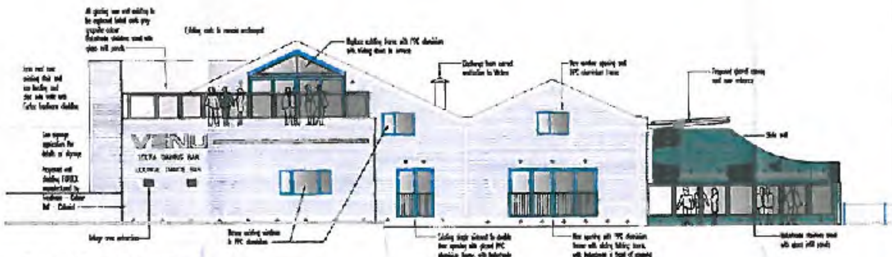
Proposed North Facing Elevation



Proposed East Facing Elevation



Proposed West Facing Elevation



Proposed South Facing Elevation

ORIGINAL DRAWING SIZE A1

REVISION | DATE | DESCRIPTION | DRAWN | CHECKED

Reference Information

Location Plan 1:1250

NJSR

Client

Venue Lounge and Dance Bar

Project

Maes yr Orsaf
Pwllheli

Title

Proposed Elevations
FABRIC CANOPY

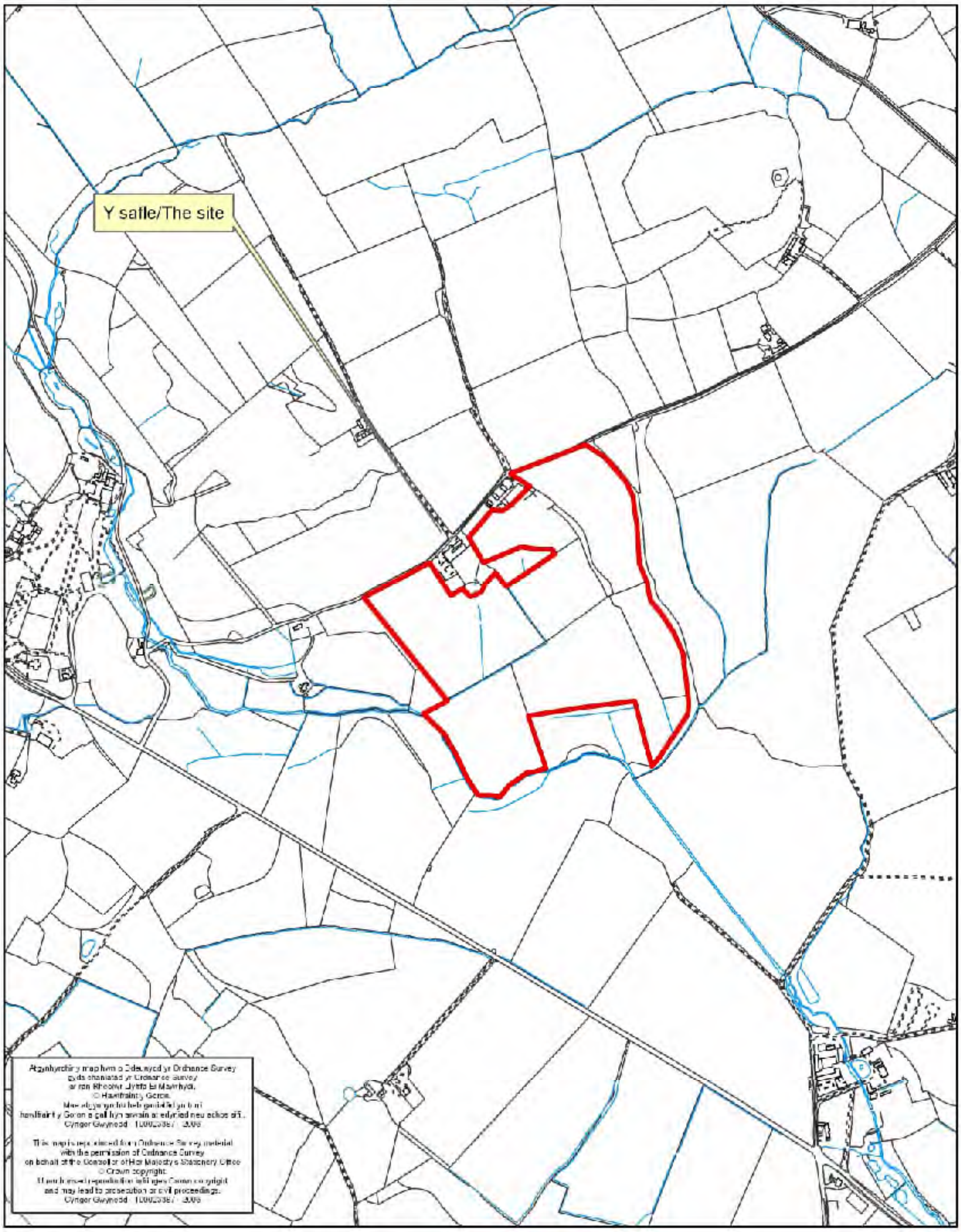
Scale	Date	Drawn	Checked
1:100 @ A1	10/10/14		
Contract	Dwg. No.		Rev
1425_001	125_ALT		

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/02/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Rhif: 4

Rhif y Cais / Application Number : C14/0885/33/LL

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



Cais Rhif:	C14/0885/33/LL
Dyddiad Cofrestru:	08/09/2014
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Buan
Ward:	Efailnewydd/Buan
Bwriad:	GOSOD A GWEITHREDU FFERM SOLAR (4.9MW) YNGHYD AG ISADEILEDD CYSYLLTIEDIG YN CYNNWYS PANELI DV, FFRAMIAU GOSOD, GWRTHDROYDD, TRAWSNEWIDIWR, CAMERAU CCTV AR BOLYN, FFENSYS AC IS-ORSAFOEDD
Lleoliad:	TYDDYN CAE, BODUAN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL536DS

Crynodeb o’r Argymhelliad: DIRPRWYO’R HAWL I GANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais gan y Pwyllgor Cynllunio ar 12 Ionawr 2015 er mwyn cael cynnal ymweliad safle.

1.2 Mae’r cais yn ymwneud gyda gosod paneli solar pv ar gyfer creu parc solar ynghyd a gwaith atodol sy’n cynnwys strwythurau a ffens.

1.3 Mae safle’r cais yn mesur oddeutu 20.2 hectar ac mae’n cynnwys tir amaethyddol graddfa 3b a 4 sydd wedi ei leoli ar lethr ysgafn. Mae’r safle wedi ei leoli o fewn cefn gwlad agored. Mae coed aeddfed i’w cael tua gorllewin, dwyrain a de’r safle a cheir gwrychoedd a choed rhwng caeau o fewn y safle. Mae’r goedlan tua ffin ddwyreiniol y safle yn goedlan hynafol lled naturiol. Ceir hefyd goed tua’r gogledd o’r safle ar y ffin gyda’r ffordd ddosbarth 3. Tua’r gogledd o’r ffordd ddosbarth 3 mae Ardal Gwarchod y Dirwedd a lleolir AHNE Llyn oddeutu 1.5km tua’r gogledd orllewin. Mae’r safle wedi ei leoli oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli ac mae Parc a Gardd Hanesyddol Boduan wedi eu lleoli oddeutu 250 medr i’r gorllewin. Mae heneb castell mownt a beili Ty Newydd wedi ei leoli oddeutu 260 medr i’r dwyrain o’r safle. Ceir nifer o adeiladau rhestredig yn y cyffiniau - ym Moduan tua’r gorllewin ac ardal Bodfel Hall tua’r de ddwyrain. Mae ffordd ddosbarth 1 yr A497 wedi ei leoli oddeutu 260 medr i’r de o’r safle.

1.4 Mae’r bwriad yn golygu gosod paneli solar ar gyfer creu parc solar. Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol roedd y bwriad gyda’r gallu i greu 9MW o drydan i’r Grid Cenedlaethol. Fodd bynnag mae’r cais bellach wedi ei leihau mewn maint a bellach mae’r bwriad gyda’r capasiti i greu 4.9MW o drydan. Mae’r bwriad wedi cael ei leihau drwy:-

- Dileu'r ddau gae o baneli solar ar ochr dwyreiniol y safle.
- Tynnu 12 rhes o baneli solar allan o’r cae de-orllewin ynghyd a lleihau hyd resi eraill o fewn y cae.
- Rhesi o baneli solar wedi eu tynnu a’u lleihau yn y cae gogledd gorllewinol.
- Y paneli solar oedd yn y cae yn union i’r de o dŷ Tyddyn Cae wedi ei dynnu allan o’r bwriad.
- Nifer y rhesi o baneli solar yn y cae i’r de o adeiladau / siediau Tyddyn Cae wedi eu lleihau.

1.5 Mae’r cais yn cynnwys yr elfennau isod:

- Gosod paneli pv yn wynebu'r de. Mae’r paneli yn amrywio o ran uchder o’r llawr a’r bwlch rhwng y rhesi o ganlyniad i lefel a llethr y tir. Mae’r holl baneli yn cael eu gosod 0.6 medr o’r ddaear ar eu hochr isaf, ond mae eu hochr uchaf yn amrywio o 1.8 medr i 2 medr o uchder o’r llawr. Mae’r bwlch rhwng y rhesi yn amrywio o 2.4 medr i 3.0 medr.

- 6 gorsaf gwrthdroi (inverter) sy'n mesur 6.7 medr wrth 1.6 medr a 2.3 medr o uchel. Mae'r strwythur ar ffurf caban ac o liw gwyrdd. Byddai'r gorsafoedd gwrthdroi yn ffurfio rhan o'r is-orsafoedd y bwriedir eu lleoli ar y safle.
- 3 newidydd (transformer) yn mesur 2.7 medr wrth 2.5 medr a gydag uchder o 2.1 medr.
- Bwriedir lleoli 2 is-orsaf newid gêr ar y safle er mwyn gweithredu fel dull diogelwch ar gyfer y fferm solar oddi wrth unrhyw nam yn y cysylltiadau grid neu i'r gwrthwyneb. Byddai un is-orsaf yn gweithredu i gau'r grid i ffwrdd o'r fferm solar (is-orsaf DNO) a'r ail i gau'r fferm solar i ffwrdd o'r grid (is-orsaf y cleiant). Byddai'r is-orsafoedd yn mesur 6 medr wrth 2.4 medr ac yn codi i uchder o 2.9 medr.
- 1 adeilad cyfathrebu yn mesur 3.6 medr wrth 3 medr ac yn codi i uchder o 3 medr.
- 1 sied storio er mwyn storio offer ac ati ar gyfer cynnal a chadw'r safle. Byddai'r adeilad yma yn mesur 2.5 medr wrth 3.0 medr ac yn codi i uchder o 2.6 medr.
- Ffens diogelwch 2 fedr o uchel o amgylch y safle. Byddai'r ffens ar ffurf ffens bren a weiren. Bwriedir cynnwys gatiau bychan ar gyfer anifeiliaid fel mochyn daear, llwynogod a mamaliaid bach yma ac acw yn y ffens.
- Camerâu cylch cyfyng ar bolyn 3m o uchel o gwmpas yr holl safle.
- Bwriedir lledu dau fynediad rhwng caeau o fewn safle'r cais o 2 fedr i 3 medr. Bwriedir hefyd greu ffyrdd mynediad a chylchredeg o amgylch y safle.

1.6 Mae'r dogfennau a restrir isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:

- Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad
- Asesiad Tirlun ac Effaith Gweledol
- Cynllun Rheoli Tirlunio a Bioamrywiaeth
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Asesiad Ecolegol
- Datganiad Adeiladu, dadgomisiynu a dull rheoli traffig
- Asesiad Ddesg Treftadaeth Ddiwylliannol
- Asesiad Dosbarthiad Tir Amaethyddol
- Arolwg geophysical
- Datganiad o ymglymiad cymunedol.
- Astudiaeth fflachio a llacharedd (glint and glare)
- Ffotogyfosodiadau o'r safle

1.7 Mae'r bwriad yma eisoes wedi ei sgrinio o dan gyfeirnod C14/0679/33/SC a chadarnhawyd nad oedd angen Asesiad Effaith Amgylcheddol yn yr achos yma.

1.8 Cyflwynir y cais i Bwyllgor yn sgil derbyn 3 neu fwy o wrthwynebiadau 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:

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.

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.

A3 - EGWYDDOR RAGOFALUS - Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad priodol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

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.

B8 - ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle yn unol â gofynion statudol Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000

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.

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.

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.

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 a 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.

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.

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

B34 - LLYGREDD GOLAU A GOLEUNI - Sicrhau nad yw cynigion yn amharu'n sylweddol ar amwynder defnydd tir cyfagos a'r amgylchedd.

C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

C27 - CYNLLUNIAU YNNI ADNEWYDDADWY A CHYNALIADWY - Caniatáu cynigion am gynlluniau ynni adnewyddadwy a rheoli ynni cyn belled ag y gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn ymwneud ag effaith ar ansawdd gweledol y dirwedd a ffactorau amgylcheddol a chymdeithasol.

C28 - DIOGELU TIR AMAETHYDDOL - Gwrthodir cynigion a fyddai'n arwain at golli tir amaethyddol graddau 1, 2 neu 3a oni ellir dangos bod angen hollbwysig am y datblygiad, y gellir profi nad oes tir a ddatblygwyd o'r blaen ar gael ac nad oes tir o raddau amaethyddol is ar gael heblaw tir ag iddo werth amgylcheddol sy'n gorbwyso ystyriaethau amaethyddol.

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.

Adroddiad Terfynol Asesiad Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri (Mawrth 2014)

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7 Gorffennaf 2014)
Nodyn Cyngor Technegol 8: Ynni Adnewyddadwy (2005)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2014)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C14/0679/33/SC - Cais am farn sgrinio ar gyfer y bwriad. Daethpwyd i'r casgliad nad oedd angen asesiad effaith amgylcheddol ar gyfer y bwriad.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi ond yn holi yn gyffredinol os yw'r rhwydwaith presennol angen ei gryfhau.
Uned Drafnidiaeth:	Mae'r cynlluniau 'swept path analysis' yn dangos bydd angen lledu'r ffordd wledig mewn nifer o lefydd. Rhaid ymgymryd â'r gwaith lledu o dan gytundeb 278 cyn cychwyn ar unrhyw waith arall ac yn bennaf cyn cychwyn unrhyw waith cludo i'r

safle. Bydd hefyd angen cynnwys nodiadau ar y caniatâd parthed cytundeb 'extraordinary' traffig.

Cyflwynwyd sylwadau diweddarach yn cyfeirio at bont y byddai'n rhaid ei chroesi a'r angen i'r arolwg cyflwr ffyrdd hefyd gynnwys asesiad llawn o'r bont bwa yma cyn, yn ystod ac ar ddiwedd y gwaith.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ond yn cyflwyno'r sylwadau canlynol:-

Rhywogaethau a warchodir

Mae CNC yn fodlon fod yr Asesiad Ecolegol (Hyder Consulting, Awst 2014) wedi ei wneud i safonau derbyniol. Mae'r adroddiad yn manylu ar y cynefinoedd a rhywogaethau ar y safle a gerllaw a allai gael eu heffeithio. Mae CNC yn cytuno gyda chasgliadau'r adroddiad sef os yw'r mesurau lliniaru y cyfeirir atynt yn yr adroddiad yn cael eu gweithredu nad yw'r prosiect yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar unrhyw rywogaeth warchodedig statudol yn yr ardal.

Mae CNC yn croesawu cynnwys plannu a chryfhau'r gwrychoedd. Argymhellir fod y datblygwr yn cyflwyno cynllun pellach cyn i'r datblygiad gychwyn yn manylu ar y gwaith adfer sydd i'w wneud e.e. pa wrychoedd sydd i'w gwella, rhywogaethau i'w plannu, dull rheoli blynyddol ayb.

Angen lleihau'r defnydd o olau a ddefnyddi'r i'r prosiect i'r lleiafrif.

Safleoedd Gwarchodedig

Mae'r safle wedi ei leoli oddeutu 500 medr o Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Moelypenmaen sydd wedi ei ddynodi oherwydd ei ddiddordeb daearegol. Oherwydd natur a graddfa'r bwriad mae CNC yn ystyried ei bod yn annhebygol y byddai'r bwriad yn effeithio er gwaeth unrhyw nodweddion o'r safle gwarchodedig.

Risg Llifogydd

Mae CNC wedi ystyried yr asesiad canlyniadau llifogydd (Hyder, Tyddyn Cae Solar Development 4/9/14) a gyflwynwyd i gefnogi'r cais. Yn seiliedig ar y wybodaeth gellir cynghori fod yr asesiad canlyniadau llifogydd wedi dangos y gall canlyniadau llifogydd gael eu rheoli yn ddibynnol ar gyflwyno Strategaeth Draenio Dŵr Wyneb. Felly nid oes gennym wrthwynebiad i'r bwriad ond y dylid cynnwys amodau ar y caniatâd cynllunio i gyflwyno system rheoli dŵr wyneb a dim gosod adeiladu, strwythurau neu godi lefel daear o fewn 7 medr o ben glan unrhyw gwrs dŵr.

Dŵr Cymru: Dim sylwadau.

Uned AHNE: Heb eu derbyn.

Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn.
Bioamrywiaeth:	Mae adroddiad ecolegol cynhwysfawr iawn wedi ei gyflwyno gyda’r cais (Lightsource Tyddyn Cae Solar Development Ecological Assessment Awst 2014). Rwyf yn fodlon gyda’r argymhellion yn yr adroddiad a hoffwn gynnwys amod fod mesurau lliniaru yn cael eu dilyn yn unol â’r mesurau wedi eu cynnwys yn rhan 4 o’r adroddiad. Mae cynllun rheolaeth wedi ei gyflwyno gyda’r cais (Lightsource Tyddyn Cae Solar Development Landscape and Biodiversity Management Plan). Eto hoffwn gynnwys amod fod y safle yn cael ei reoli yn y dyfodol yn unol â’r mesurau wedi eu cynnig yn yr adroddiad yma.
Coed:	Heb eu derbyn.
Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru:	Heb eu derbyn.
CADW:	Sylwadau gwreiddiol yn gofyn am wybodaeth ychwanegol ar gyfer y bwriad yn cynnwys gwybodaeth am effaith y bwriad ar Garn Boduan, ar dir parc Boduan / Bodegroes / Bodfel ac ar Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Derbyniwyd sylwadau pellach yn sgil newidiadau i’r cynllun. Er nad yw’r wybodaeth ychwanegol yr hyn a ofynnwyd amdano mae’r gosodiad diwygiedig yn cynrychioli lleihad sylweddol yng ngraddfa’r datblygiad ar y safle ac felly yn ymddangos i gael llai o effaith ar yr henebion cofrestredig, parciau a gerddi cofrestredig ac ar y dirwedd yn gyffredinol ac felly yn annhebygol o fod yn sylweddol.
Gwasanaeth Cynllunio Archaeoleg Gwynedd:	Mae’r adroddiad arolwg geophysical yn cwrdd gyda safonau proffesiynol ond cyflwynwyd nifer o sylwadau am yr Asesiad Ddesg Treftadaeth Ddiwylliannol sydd hyd yma heb gael eu hateb. Mae datblygiad o’r raddfa a’r natur yma gyda’r capasiti i effeithio’n sylweddol ar y tirwedd hanesyddol, yn yr achos yma drwy newid cymeriad y tirwedd ac fel gorthrwm ffisegol yn gwahanu dau le sydd â chysylltiadau hanesyddol a ffisegol. Ystyrir fod y lleihad yn ôl-troed y datblygiad yn lleihau effaith posibl y bwriad i lefelau derbyniol hynny yw bod cymeriad ystâd y tirwedd hanesyddol yn cael ei gadw ac mae cysylltiadau hanesyddol yn parhau i fod yn ddarllenadwy. Adnabu’r arolwg geophysical fod potensial am archeoleg gladdedig ar draws llawer o’r safle. Tra mae’r nodweddion a ragwelwyd i fod yn fwyaf sylweddol wedi eu tynnu o’r bwriad mae angen gwybodaeth am yr adnoddau archeolegol claddedig yng ngweddill y safle er mwyn asesu effaith y bwriad. Cafodd yr arolwg ei amharu gan amodau tir gwlyb

ac mae angen gwirio dibynadwyedd data. Mae angen gwaith gwerthuso pellach er mwyn sefydlu os oes gweddillion archeolegol ar y safle ac i gael digon o wybodaeth am eu natur a'u harwyddocâd. Dylai'r gwerthusiad archeolegol yma gynnwys rhaglen o agor ffosydd prawf a dylai'r gwerthusiad archeolegol yma gymryd lle cyn i'r cais gael ei benderfynu.

Scottish Power/Manweb: Cyflwyno gwybodaeth am leoliad offer trydanol yn yr ardal.

Gweinyddiaeth Amddiffyn: Heb eu derbyn.

Uned Cynllunio Defnydd Tir, Llywodraeth Cymru:: Mae'r adroddiad diweddaraf o Asesiad Dosbarthiad Tir Amaethyddol yn dangos nad yw'r safle yn ei gyfanrwydd yn dir amaethyddol gorau a mwyaf aml ddefnydd. Cadarnheir fod yr Arolwg Dosbarthiad Tir Amaethyddol a baratowyd gan Rob Askew wedi ei gwblhau mewn cydymffurfiaeth gyda'r 'Revised Guidelines and Criteria for Grading the Quality of Agricultural Land (MAFF 1988)' ac felly fod Llywodraeth Cymru yn credu ei fod yn adlewyrchiad dibynadwy o ansawdd y tir amaethyddol ar draws y safle.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae cyfnod o ail-ymgynghori yn dilyn derbyn gwybodaeth bellach wedi digwydd. Derbyniwyd 4 gohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail:-

- Maint y datblygiad.
- Dim manylion o leoliad y gorsafoedd pŵer.
- Angen i'r dull cludo trydan i'r grid cenedlaethol fod yn danddaearol ac nid drwy beilonau a fyddai'n cael effaith ar y tirlun.
- Pryderu fod y ffordd sy'n arwain i'r safle yn anaddas.
- Y bwriad yma ddim yn cynnig unrhyw fudd yn lleol i bobl ac economi Gwynedd.
- Lleihau capasiti'r grid cenedlaethol yn lleol fel y gall rwystro datblygiadau lleol yn y dyfodol.
- Dim digon o gyfraniad cymunedol o'i gymharu gyda phrosiectau cyffelyb mewn ardaloedd eraill.
- Dim yn defnyddio'r gadwyn gyflenwi leol.
- Y cwmni ddim yn cydymffurfio ag ethos mesur ar is-adeiladwaith sydd yn rhoi hawl i gymunedau neu unigolion i brynu siâr mewn datblygiadau ynni adnewyddadwy lleol.
- Angen ymgynghori yn ehangach ar y cais.

Yn ychwanegol i'r uchod derbyniwyd 2 ohebiaeth yn cefnogi'r bwriad ar sail:-

- Y lleoliad yn cael effaith minimal ar yr ardal leol.
- Cadarnhau darganfyddiadau'r Asesiad Tirwedd ac Effaith Gweledol er bod y ffotogyfosodiadau yn methu rhoddi syniad realistig o sut y byddai'r paneli solar yn edrych.
- Y safle yn barod wedi ei sgrinio gyda choedlannau a gwrychoedd ond hyn yn lleihau yn y gaeaf.
- Ddim yn ystyried y byddai effaith sylweddol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE.
- Effaith ar anheddau yn ymddangos yn fychan.
- Er yn cefnogi yn argymell tynnu stribyn o baneli solar i'r dwyrain o Tyddyn Cae allan o'r bwriad a bod ffiniau o fewn y safle yn cael eu hatgyfnerthu.
- Y bwriad yma gydag effaith gweledol bychan o'i gymharu gyda'r niwed posibl fydd yn cael ei greu o ganlyniad i adeiladu'r tyrbin gwynt 74 medr o uchel ar y cae cyfagos.
- Byddai'r prosiect yn gwneud cyfraniad gwerthfawr i'r cyflenwad lleol o ynni adnewyddol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi C1 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â lleoli datblygiad newydd, ac mae'n datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun. Mae datblygiadau cynhyrchu ynni adnewyddadwy sy'n defnyddio adnoddau naturiol yn cael ei nodi yn benodol fel datblygiad a ellir fod yn addas ac sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion y polisi yn y modd yma. Er hyn, ai'r polisi ymlaen i ddatgan fod adeiladau, adeiladwaith a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad yn cael eu rheoli yn llym ac a dylid sicrhau perthynas weledol dda rhyngddynt a datblygiadau presennol lle bynnag y bod modd, mae hyn yn cael ei asesu yn unol â'r polisïau perthnasol hynny isod.

5.2 Mae polisi C27 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â chynlluniau ynni adnewyddadwy a chynaliadwy, ac mae'n caniatáu cynigion am gynlluniau ynni adnewyddadwy a rheoli ynni cyn belled ag y gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn ymwneud ag effaith ar ansawdd gweledol y dirwedd a ffactorau amgylcheddol a chymdeithasol.

5.3 Mae maen prawf rhif 1 o'r polisi yn nodi na ddylai unrhyw fwriad olygu lleoli cynllun gyda chynhwysedd uwch na 5mw o fewn AHNE Llyn, neu na fyddai unrhyw gynllun sydd wedi cael ei leoli tu allan i AHNE Llyn yn achosi niwed arwyddocaol i'w osodiad neu osodiad AHNE Llyn/Môn neu Barc Cenedlaethol Eryri. Yn yr achos yma, nid yw'r bwriad wedi ei leoli o fewn AHNE Llyn; ond mae wedi ei leoli o fewn 1.5km o'r AHNE. Mae'r bwriad wedi ei leoli ar gaeau sydd gyda llethr ysgafn ac mae wedi ei amgylchynu yn helaeth gan goed aeddfed a ble ceir hefyd wrychoedd, coed a chloddiau aeddfed o fewn y safle. Er y byddai'n bosibl gweld rhannau o'r datblygiad arfaethedig o fannau uwch o fewn yr AHNE byddai hynny o bellter ac mae'n debygol

mai yn ystod tymor y gaeaf y byddent yn fwyaf gweladwy pan mae dail wedi disgyn o’r coed. Fodd bynnag, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn achosi effaith arwyddocaol ar yr AHNE. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda’r maen prawf yma o bolisi C27.

5.4 Mae maen prawf rhif 2 o’r polisi yn nodi y dylai math, graddfa a dyluniad y datblygiad arfaethedig fod yn briodol o safbwynt safle, y lleoliad a’r effaith ar y dirwedd. Mae’r bwriad ar gyfer darparu paneli solar ar dir sy’n ymestyn am 20.2ha. Mae gwaith wedi ei wneud yn ddiweddar gan gwmni Gillespies ar ran y Cyngor yn asesu sensitifrwydd a chapasiti y dirwedd i ymdopi gyda mathau penodol o ddatblygiadau. Yn ôl y gwaith sydd wedi ei wneud, mae safle’r cais yma wedi ei leoli o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd G10 Llyn Canolog, ac ai’r gwaith ymlaen i ddatgan fod y capasiti o fewn yr ardal yma y tu allan i’r AHNE ar gyfer datblygiadau ar lefel micro i fach sydd wedi eu lleoli'n dda. Fodd bynnag, mae’n bwysig nodi fod yr asesiad yma hefyd yn amlygu fod sensitifrwydd yn amrywio yn lleol o fewn yr Ardal Cymeriad Tirwedd, ac y dylai ystyried tystiolaeth sydd wedi cael ei gyflwyno i gefnogi’r cais ynghyd ac asesiad swyddog achos o ymweld â'r safle cyn penderfynu os yw natur y safle penodol yma yn golygu y gellir ymdopi gyda datblygiad ar raddfa fwy na’r hyn a argymhellir yng ngwaith Gillespies.

5.5 Yn yr achos yma, mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad Tirwedd ac Effaith Weledol (ATEW) ar gyfer y bwriad, sy’n cynnwys ffotogyfosodiadau. Mae’r dirwedd o fewn y safle, yn arbennig felly'r llystyfiant aeddfed sydd yn gysylltiedig gyda’r cloddiau ar ffiniau'r caeau ynghyd a’r patrwm o goedlan aeddfed i’r dwyrain a’r gorllewin o’r safle yn gymorth i integreiddio’r datblygiad i’r dirwedd oddi amgylch. Yn sgil hyn daw’r ATEW i’r canlyniad mai bychan (minor) fyddai effaith y bwriad ar gymeriad y dirwedd leol yn cynnwys Ardal Gwarchod y Dirwedd ac mai effaith ddibwys (negligible) fyddai canlyniad y bwriad ar gymeriad a gosodiad yr AHNE. O ran effaith ar olygfeydd, yn cynnwys golygfeydd yn gysylltiedig gyda’r AHNE, yn y mwyafrif o achosion mae’r ATEW yn ystyried fod yr effaith unai yn ddibwys neu yn fychan. Mae’n ystyried y byddai’r effaith ar Bryn Moelyn sydd wedi ei leoli mewn safle ar godiad i’r gorllewin o’r A497 yn ganolig yn ystod y gaeaf. Rhoddwyd hefyd ystyriaeth i effaith cronnus y bwriad gyda’r tyrbin gwynt 74 medr sydd wedi derbyn caniatâd ar gae i’r de ddwyrain o’r safle. Daw’r ATEW i’r casgliad y byddai’n bosibl gweld y ddau ddatblygiad ar y cyd ond oherwydd graddfa ac uchder y tyrbin mewn perthynas gyda’r datblygiad arfaethedig mai’r tyrbin fyddai’n ffurfio’r prif ffocws yn y golygfeydd hynny. Felly daw’r ATEW i’r casgliad mai cyfraniad dibwys neu fychan i’r effaith cronnus fyddai’r paneli solar yn eu cael. Maent unwaith eto yn datgan ei bod yn debygol y byddai’r eiddo Bryn Moelyn yn cael effaith ganolig gronnus mewn golygfeydd yn y gaeaf. Mae’r ATEW hefyd yn cyfeirio at fesurau lliniaru. Byddai hyn yn cael ei wneud ar ffurf tirweddu ychwanegol yn cynnwys llenwi bylchau yn y cloddiau presennol, atgyfnerthu plannu presennol, tanblannu yn y cloddiau ynghyd a chynnal a chadw a gwella cyflwr y cloddiau presennol. Mae gwybodaeth bellach am y dull rheoli’r cloddiau a’r tyfiant ar y safle wedi ei gynnwys o fewn y ddogfen Cynllun Rheoli Tirwedd a Bioamrywiaeth a gyflwynwyd fel rhan o’r cais.

5.6 Ers i’r cais gael ei gyflwyno mae’r datblygiad arfaethedig wedi ei leihau yn sylweddol. Ystyrir fod y safle sydd ar lethr ysgafn wedi ei dirlunio yn sylweddol gan goed, cloddiau a gwrychoedd aeddfed presennol ac y byddai’r elfennau yma yn fodd o leihau effaith y bwriad ar y tirlun. Bwriedir hefyd fel rhan o’r cais atgyfnerthu’r tyfiant presennol ac mae amlinelliad o’r bwriad o ran cynnal a chadw a rheoli’r llystyfiant ar y safle wedi ei gyflwyno. Yn sgil hyn ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion maen prawf 2 o bolisi C27.

5.7 Mae maen prawf rhif 3 o’r polisi yn nodi y dylai unrhyw gyfarpar atodol cysylltiedig fod wedi ei ddylunio a’i leoli mewn modd fydd yn lleddfu’r effaith weledol ar y dirwedd. Yn ychwanegol i’r paneli solar ei hun mae bwriad hefyd i adeiladu strwythurau atodol fel is-orsaf, newidyddion, gorsafoedd gwrthdroi, adeilad cyfathrebu a sied storio. Mae’r adeiladau yn amrywio o ran maint, ond ni ystyrir eu bod yn ormodol. Byddai cnewyllyn yr adeiladau yma yn cael eu gosod yng nghyffiniau’r adeiladau / siediau presennol yn Tyddyn Cae ac ystyrir y byddai lleoli’r adeiladau yn y man hwn yn sicrhau fod o leiaf cnewyllyn yr adeiladu wedi eu lleoli gerllaw adeiladau / strwythurau presennol. Fodd bynnag, mi fyddai gofyn fod ambell adeilad / strwythur yn cael eu gosod ar y caeau gerllaw'r paneli solar. Mae lliw gwyrdd wedi ei nodi ar gyfer rhai o’r adeiladau / strwythurau yma ac ystyrir y gellir rhoddi amod fod yr holl o’r adeiladau / strwythurau angen bod o liw gwyrdd ac o ddeunydd sy’n adlewyrchu’r adeiladau amaethyddol a welir o gwmpas yr ardal. Mae bwriad hefyd i osod ffens ddiogelwch i uchder o 2 fedr o gwmpas y safle ynghyd a chamerâu cylch cyfyng wedi eu lleoli ar bolion 3m o uchel. Mae’r ffens yn uchel ond wedi ei gwneud o ddeunydd addas sef pyst pren a weiren rhyngddynt. Ni ystyrir y byddai’r ffens na’r camerâu yn ychwanegu’n sylweddol at yr effaith weledol ac eto gellir amodi’r lliwiau er mwyn gweddu’n well. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y cyfarpar atodol yn addas ac na fyddai’n debygol o gael effaith sylweddol ar y dirwedd, ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion maen prawf 3 o bolisi C27.

5.8 Mae maen prawf rhif 4 yn nodi na ddylai unrhyw wifrau na phibellau uwchben cysylltiedig achosi unrhyw niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol y dirwedd. Yn yr achos yma mae bwriad i osod cebl trydan i gysylltu i’r Grid Cenedlaethol o dan y ddaear, a bydd amod cynllunio yn cael ei osod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i sicrhau hyn. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion y maen brawf yma o Bolisi C27.

5.9 Mae maen prawf rhif 5 o’r polisi yn nodi na ddylai’r datblygiad arfaethedig beri cynnydd annerbyniol mewn lefelau sŵn, drewdod, llwch na nwyon. Nid yw natur y datblygiad yma yn golygu y bydd unrhyw gynnydd mewn sŵn, drewdod, llwch na nwyon. Mae’n bosib y bydd cyfnod o aflonyddwch lleol yn ystod y cyfnod adeiladu, ond nid yw hyn yn cael ei ystyried yn sylweddol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion maen prawf rhif 5 o bolisi C27.

5.10 Mae maen prawf rhif 6 o’r polisi yn nodi na ddylai’r bwriad achosi unrhyw niwed annerbyniol i systemau hydrolegol (dwr daear a dŵr wyneb) gan niweidio bioamrywiaeth. Mae adroddiad canlyniad llifogydd wedi ei gyflwyno ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi datgan y byddai angen amod i gyflwyno manylion system rheoleiddio dŵr wyneb. Mae adroddiad ecolegol a chynllun rheoli tirwedd a bioamrywiaeth hefyd wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i’r bwriad ar sail yr asesiadau yma ond wedi awgrymu amodau i gwblhau’r gwaith yn unol gyda’r camau lliniaru. Felly ar sail hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf rhif 6 o bolisi C27.

5.11 Mae maen prawf rhif 7 o’r polisi yn nodi na fydd datblygiad yn cynhyrchu lefelau traffig annerbyniol o ystyried ansawdd y ffyrdd a natur yr ardal oddi amgylch. Yn yr achos yma, dim ond traffig yn ystod cyfnod adeiladu sy’n berthnasol, a derbyniwyd datganiad adeiladu, dadgomisiynu a dull rheoli traffig ynghyd â chynlluniau ‘swept path analysis’. Y bwriad yw cael mynediad i’r safle oddi ar y ffordd ddosbarth 3 ger y safle. Deallir y byddai angen lledu’r ffordd wledig mewn nifer o lefydd ac mae’r Uned Trafnidiaeth wedi nodi y byddai’r gwaith lledu yma angen cytundeb 278.

Mae'r Uned Drafnidiaeth hefyd yn ystyried y dylid gwneud asesiad o gyflwr y ffordd a'r bont sydd ar y ffordd yma cyn, yn ystod ac ar ddiwedd y gwaith. Er y byddai'r bwriad yn creu traffig yn ystod y cyfnod adeiladu unwaith y byddai'n weithredol ni fyddai lefelau traffig sylweddol ac felly ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn achosi lefelau traffig annerbyniol, ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion y maen prawf yma. Er bod yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda chael mynediad trwy'r ffordd ddosbarth 3 sy'n gwasanaethu'r safle deallir eu bod hefyd wedi cysylltu gyda'r ymgeisydd yn uniongyrchol i weld os fyddai modd iddynt ystyried cael mynediad dros dro am y cyfnod adeiladu drwy'r caeau cyfagos. Disgwylir ymateb yr ymgeisydd i hyn. Ar sail yr uchod felly, mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion polisi C27.

5.12 Mae polisi C38 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a diogelu tir amaethyddol a gwrthodir cynigion a fyddai'n arwain at golli tir amaethyddol graddau 1, 2 neu 3a oni ellir dangos bod angen hollbwysig am y datblygiad, y gellir profi nad oes tir a ddatblygwyd o'r blaen ar gael ac nad oes tir o raddau amaethyddol is ar gael heblaw tir ag iddo werth amgylcheddol sy'n gorbwyso ystyriaethau amaethyddol. Yn yr achos yma, mae adroddiad sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod y tir yn ddosbarth 3b a 4. Derbyniwyd cadarnhad gan Uned Polisi Tir, Llywodraeth Cymru sy'n cadarnhau fod yr adroddiad wedi ei wneud i safon dderbyniol a chydnabyddedig a'i fod yn adlewyrchiad dibynadwy o ansawdd y tir amaethyddol ar draws y safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi C38 uchod.

5.13 Ar sail yr uchod, ystyrir felly fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol a'i fod hefyd yn cyd-fynd gyda'r Polisi Strategol ar gyfer darparu ynni o ffynonellau adnewyddadwy..

Mwynderau gweledol

5.14 Mae Polisi B8 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud gydag ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol (AHNE) Llyn a Môn, ac mae'n 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. Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn ardal AHNE, ond mae wedi ei leoli oddeutu 1.5km i AHNE Llyn. Oherwydd y pellter rhwng y safle a'r AHNE a'r ffaith fod coed, gwrychoedd a chloddiau aeddfed i'w cael oddi amgylch ac o fewn y safle ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar yr AHNE. Bwriedir hefyd atgyfnerthu'r llystyfiant presennol ar y safle a chyflwynwyd cynllun i reoli'r tyfiant yma. Ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i dirwedd yr AHNE ac ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B8.

5.15 Mae safle'r cais yn ffinio gydag Ardal Gwarchod y Tirwedd. Fel y cyfeiriwyd eisoes mae'r safle wedi ei amgylchynu gan goed, gwrychoedd a chloddiau aeddfed ac felly ni ystyrir y byddai'r bwriad yn sefyll allan yn amlwg iawn yn y dirwedd. Bwriedir hefyd atgyfnerthu'r llystyfiant presennol ar y safle ac ar gyrion y safle a chyflwynwyd cynllun i reoli'r tyfiant yma. Yn sgil hyn ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i'r ardal gwarchod y dirwedd ac ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B10.

Tirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol

5.16 Mae polisi B12 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud gyda gwarchod tirweddau, parciau a gerddi hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad. Yn yr achos yma, mae Parc a Gardd Hanesyddol Boduan wedi ei lleoli oddeutu 250 medr

i'r gorllewin er bod gosodiad hanfodol yr ardd hanesyddol wedi ei leoli yn union gerllaw'r safle. Mae'r bwriad hefyd yng nghyffiniau Parc a Gardd Hanesyddol Bodegroes. Ymgynghorwyd gyda CADW ar y cais ac yn eu sylwadau ar y cynlluniau gwreiddiol roeddynt angen mwy o wybodaeth o ran asesu'r bwriad yn llawn. Yn sgil lleihau'r bwriad yn sylweddol mae CADW o'r farn na fyddai'r bwriad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y parciau / gerddi hanesyddol. Er bod y safle gerllaw gosodiad y gerddi mi fyddai coed a gwrychoedd presennol yn gymorth i gadw gosodiad gardd hanesyddol Boduan. Mae'r polisi yn nodi dylid gwrthod cynigion ar safleoedd sy'n weladwy o barc a gardd hanesyddol os byddant yn achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu'i gosodiad. Ni ystyrir yn yr achos yma fod yr effaith yn sylweddol nac yn achosi niwed arwyddocaol. Gorwedd y safle hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Mae'r dirwedd yn yr ardal yma yn nodweddiadol o fod yn dirwedd tir parc. Ystyrir fod y ffaith fod y datblygiad wedi cael ei leihau yn sylweddol yn fodd o sicrhau fod y patrwm o dir parc presennol yn parhau ac na fyddai'r bwriad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd hanesyddol yma. Yn unol gyda'r uchod yn sgil lleihau'r bwriad roedd CADW o'r farn na fyddai'r bwriad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y dirwedd hanesyddol gofrestredig. Ni ystyrir y byddai'r bwriad felly yn cael mwy o effaith nag effaith leol ar Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Ystyrir yn sgil yr uchod fod y bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion polisi B12.

Dyluniad a deunyddiau

5.17 Mae polisi B22 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn hyrwyddo dyluniad adeiladu da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol. Yn ychwanegol i'r paneli solar ei hun mae bwriad hefyd i adeiladu strwythurau atodol fel is-orsaf, newidyddion, gorsafoedd gwrthdroi, adeilad cyfathrebu a sied storio. Mae'r adeiladau yn amrywio o ran maint, ond ni ystyrir eu bod yn ormodol. Byddai cnewyllyn yr adeiladau yma yn cael eu gosod yng nghyffiniau'r adeiladau / siediau presennol yn Tyddyn Cae ac ystyrir y byddai lleoli'r adeiladau yn y man hwn yn sicrhau fod o leiaf cnewyllyn yr adeiladu wedi eu lleoli gerllaw adeiladau / strwythurau presennol. Fodd bynnag, mi fyddai gofyn fod ambell adeilad / strwythur yn cael eu gosod ar y caeau gerllaw'r paneli solar. Mae lliw gwyrdd wedi ei nodi ar gyfer rhai o'r adeiladau / strwythurau yma ac ystyrir y gellir rhoddi amod fod yr holl o'r adeiladau / strwythurau angen bod o liw gwyrdd ac o ddeunydd sy'n adlewyrchu'r adeiladau amaethyddol a welir o gwmpas yr ardal. Mae bwriad hefyd i osod ffens ddiogelwch i uchder o 2 fedr o gwmpas y safle ynghyd a chamerâu cylch cyfyng wedi eu lleoli ar bolion 3m o uchel. Mae'r ffens yn uchel ond wedi ei gwneud o ddeunydd addas sef pyst pren a weiren rhyngddynt. Ni ystyrir y byddai'r ffens na'r camerâu yn ychwanegu'n sylweddol at yr effaith weledol ac eto gellir amodi'r lliwiau er mwyn gweddu'n well. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y cyfarpar atodol yn addas ac na fyddai'n debygol o gael effaith sylweddol ar y dirwedd, Ar sail hyn felly, ystyrir fod yr adeiladau a'r strwythurau sy'n atodol i'r paneli pv yn addas, ac na fyddent yn achosi effaith sylweddol ar y dirwedd, ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B22.

5.18 Mae polisi B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud gyda 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. Nid yw'r cynlluniau yn cadarnhau'r deunyddiau na'r gorffeniadau bwriadedig ar gyfer yr holl adeiladau / strwythurau, ond ystyrir bod modd cytuno defnyddio deunyddiau sy'n adlewyrchu adeiladau amaethyddol a natur cefn gwlad y safle. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B25.

Tirlunio

5.19 Mae polisi B27 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud gyda 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. Mae'r datblygiad yn cynnwys bwriad i gadw'r rhwydwaith o wrychoedd a chloddiau presennol, plannu o'r newydd ar hyd cloddiau presennol, gadael yr ardal o dan y paneli solar i fod yn dir pori, plannu blodau gwyllt rhwng y ffens ddiogelwch a'r safle. Derbyniwyd cynllun tirlunio i ddangos hyn ac mae'r dull o sut y bwriedir cynnal a chadw a rheoli'r tirlunio wedi ei gynnwys yn y cynllun rheoli tirwedd a bioamrywiaeth a gyflwynwyd gyda'r cais. Ystyrir fod y manylion tirlunio a gyflwynwyd yn dderbyniol a dylid sicrhau fod y mesurau sy'n cael eu nodi yn y cynllun rheoli yn cael ei gweithredu. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B27 uchod.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.20 Mae polisi B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol. Mae meini prawf y polisi yma'n cyfeirio at sicrhau preifatrwydd rhesymol i ddefnyddwyr eiddo gerllaw, sicrhau na fydd y datblygiad yn golygu gor-ddatblygiad o'r safle, sicrhau na fydd y datblygiad yn ychwanegu at draffig na'r sŵn sy'n gysylltiedig â thraffig, fod y cynllun yn lleihau cyfleoedd i unigolion ymddwyn yn anghymdeithasol neu greu awyrgylch lle mae pobl yn teimlo'n ddiogel i gerdded, beicio a chwarae, a bod dyluniad a chynllun allanol y datblygiad yn ystyried anghenion ei holl ddefnyddwyr posib.

5.21 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd adroddiad astudiaeth fflachio a llachared. Datgan yr adroddiad yma y gallai 4 eiddo preswyl yng nghyffiniau'r cais brofi rhyw gymaint o lacharedd yn fuan yn y bore rhwng 05.40 a 07.10 rhwng Mawrth a Medi. Oherwydd sgrinio gan goed a'r pellter rhwng y datblygiad a'r ffordd ystyrir na fyddai materion fflachio a llacharedd yn effeithio'r A497 na'r ffordd tua'r dwyrain. Byddai adlewyrchiadau yn bosibl ar ran o ffordd i'r gogledd orllewin o'r safle. Er hynny, mae'r adroddiad hefyd yn datgan y byddai'r datblygiad wedi ei sgrinio yn rhannol allan o olwg oherwydd coed ac adeiladau ar hyd y ffordd. Nodir hefyd y byddai unrhyw adlewyrchiadau yn cyd-fynd gyda golau haul uniongyrchol sydd yn fwy tanbaid (intense) nac adlewyrchiad gan banel solar. Mae'r adroddiad hefyd yn datgan nad yw paneli solar ddim gwahanol i adlewyrchiadau dŵr llonydd neu wynebau gwydr ac ystyrir ei bod yn annhebygol y byddai'r bwriad gydag effeithiau sylweddol. Mae ymatebion i ymgynghoriad gan yr Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau bod modd sicrhau rheoli llif traffig yn effeithiol. Er bod y safle yn sylweddol, ni ystyrir fod y bwriad yn golygu gor-ddatblygiad o'r safle yn yr achos yma, ac ystyrir mai dim ond rhannau o'r safle fyddai'n weladwy o'r tu allan. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23 uchod.

5.22 Mae polisi B34 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â llygredd golau a goleuni ac mae'n sicrhau nad yw cynigion yn amharu'n sylweddol ar amwynder defnydd tir cyfagos a'r amgylchedd. Mae'r polisi yma'n benodol yn ymwneud â chynlluniau golau, ond mae eglurhad y polisi hefyd yn cyfeirio at effaith llacharedd. Fel yr uchod, ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ni ystyrir fod effaith llacharedd yn sylweddol nac yn niweidiol yn yr achos yma. Yn ogystal, bydd amod cynllunio yn cael ei osod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i sicrhau fod y deunyddiau a ddefnyddiwyd yn lleihau effaith llacharedd cymaint â phosib. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B34 uchod.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.23 Mae polisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd. Yn yr achos yma, dim ond yn ystod y cyfnod adeiladu bydd

unrhyw gynnydd mewn llif traffig, ac mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno datganiad adeiladu, dadgomisiynu a dull rheoli traffig ynghyd â chynlluniau 'swept path analysis'. Y bwriad yw cael mynediad i'r safle oddi ar y ffordd ddosbarth 3 ger y safle. Deallir y byddai angen lledu'r ffordd wledig mewn nifer o lefydd ac mae'r Uned Trafnidiaeth wedi nodi y byddai'r gwaith lledu yma angen cytundeb 278. Mae'r Uned Drafnidiaeth hefyd yn ystyried y dylid gwneud asesiad o gyflwr y ffordd a'r bont sydd ar y ffordd yma cyn, yn ystod ac ar ddiwedd y gwaith. Er y byddai'r bwriad yn creu traffig yn ystod y cyfnod adeiladu unwaith y byddai'n weithredol ni fyddai lefelau traffig sylweddol ac felly ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn achosi lefelau traffig annerbyniol. Er bod yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda chael mynediad trwy'r ffordd ddosbarth 3 sy'n gwasanaethu'r safle deallir eu bod hefyd wedi cysylltu gyda'r ymgeisydd yn uniongyrchol i weld os fyddai modd iddynt ystyried cael mynediad dros dro am y cyfnod adeiladu drwy'r caeau cyfagos. Disgwylir ymateb yr ymgeisydd i hyn. Ar sail hyn felly, ystyrir na fydd y bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd a strydoedd ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH33.

Materion Archeolegol

5.24 Mae polisi B7 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â safleoedd o bwysigrwydd archeolegol, ac mae'n 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. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd wedi adnabod potensial ar y safle ar gyfer gweddillion archeoleg, ac o'r herwydd wedi sicrhau fod gwaith ymchwiliol yn cael ei wneud i'r safle ar ffurf arolwg 'geophysical' er mwyn cadarnhau ymhellach unrhyw botensial ar gyfer archeoleg ar y safle. Dengys canlyniadau'r arolwg potensial pellach ar gyfer archeoleg ar y safle ac felly mae Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd wedi argymell fod gwerthusiad pellach ei angen cyn penderfynu'r cais. Dylai'r gwerthusiad archeolegol pellach yma gynnwys cloddiad prawf. Derbyniwyd manylion o leoliad y cloddiad prawf arfaethedig a chynllun ysgrifenedig ar gyfer yr archwiliad. Cysylltwyd gyda Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd am y manylion ychwanegol yma a disgwylir eu hymateb. Fodd bynnag, fel mae pethau yn sefyll ar hyn o bryd mae Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd angen gwaith gwerthuso archeoleg ychwanegol cyn penderfynu'r cais ac felly ar hyn o bryd hyd nes bydd y gwerthusiad ychwanegol yma wedi ei gwblhau ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi B7

Materion llifogydd

5.25 Mae adroddiad canlyniad llifogydd wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais sy'n asesu'r safle a'r datblygiad yn nhermau effaith ar ddŵr wyneb. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cytuno gyda chanlyniad yr adroddiad ond yn awyddus i gynnwys amodau ar y caniatâd cynllunio. Ystyrir yn sgil rhoddi amodau fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B29 o'r CDU.

Materion bioamrywiaeth

5.26 Cyflwynwyd adroddiad ecolegol a chynllun rheoli tirwedd a bioamrywiaeth fel rhan o'r cais. Cadarnhaodd Cyfoeth Naturiol Cymru ar Uned Bioamrywiaeth fod yr adroddiad ecolegol yn un gynhwysfawr ac wedi ei gwneud i safon dderbyniol. Cytunir gyda chasgliadau'r adroddiad a bod angen cydymffurfio gyda'r camau lliniaru sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ecolegol. Gellir cynnwys amod ar y caniatâd i sicrhau fod y bwriad yn cael ei ddatblygu yn unol gyda'r camau lliniaru a geir yn yr adroddiad ecolegol. Gellir hefyd gynnwys amod i sicrhau fod y bwriad yn

cael ei weithredu yn unol gyda’r mesurau sydd wedi eu cynnig yn y cynllun rheoli tirwedd a bioamrywiaeth. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai’r bwriad yn cael effaith andwyol ar rywogaethau gwarchodedig na’i cynefinoedd a bod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi B20.

5.27 Mae’r safle wedi ei leoli oddeutu 500 medr o Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Moelypenmaen sydd wedi ei ddynodi oherwydd ei ddiddordeb daearegol. Oherwydd natur a graddfa’r bwriad mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystyried ei bod yn annhebygol y byddai’r bwriad yn effeithio yn negyddol ar unrhyw nodweddion o’r safle gwarchodedig. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi B16.

6. Casgliadau:

6.1 Ers i’r cais gael ei gyflwyno mae’r bwriad wedi ei leihau yn sylweddol ac yn sgil hyn ystyrir y bwriad yn dderbyniol ac yn addas ar gyfer y lleoliad dan sylw. Mae’r safle wedi ei amgylchynu yn helaeth gan goed, gwrychoedd a chloddiau aeddfed ac mae bwriad i dirlunio o fewn ac ar gyrion y safle gan atgyfnerthu ac ychwanegu at y tyfiant presennol. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai’r bwriad yn cael effaith andwyol ar y dirwedd gan gynnwys tirwedd ddynodedig yr AHNE a’r ardal gwarchod y dirwedd. Felly, o ganlyniad i’r asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i dderbyn gwerthusiad archeolegol ychwanegol ac i dderbyn sylwadau ffafriol Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd i’r gwerthusiad hwnnw.

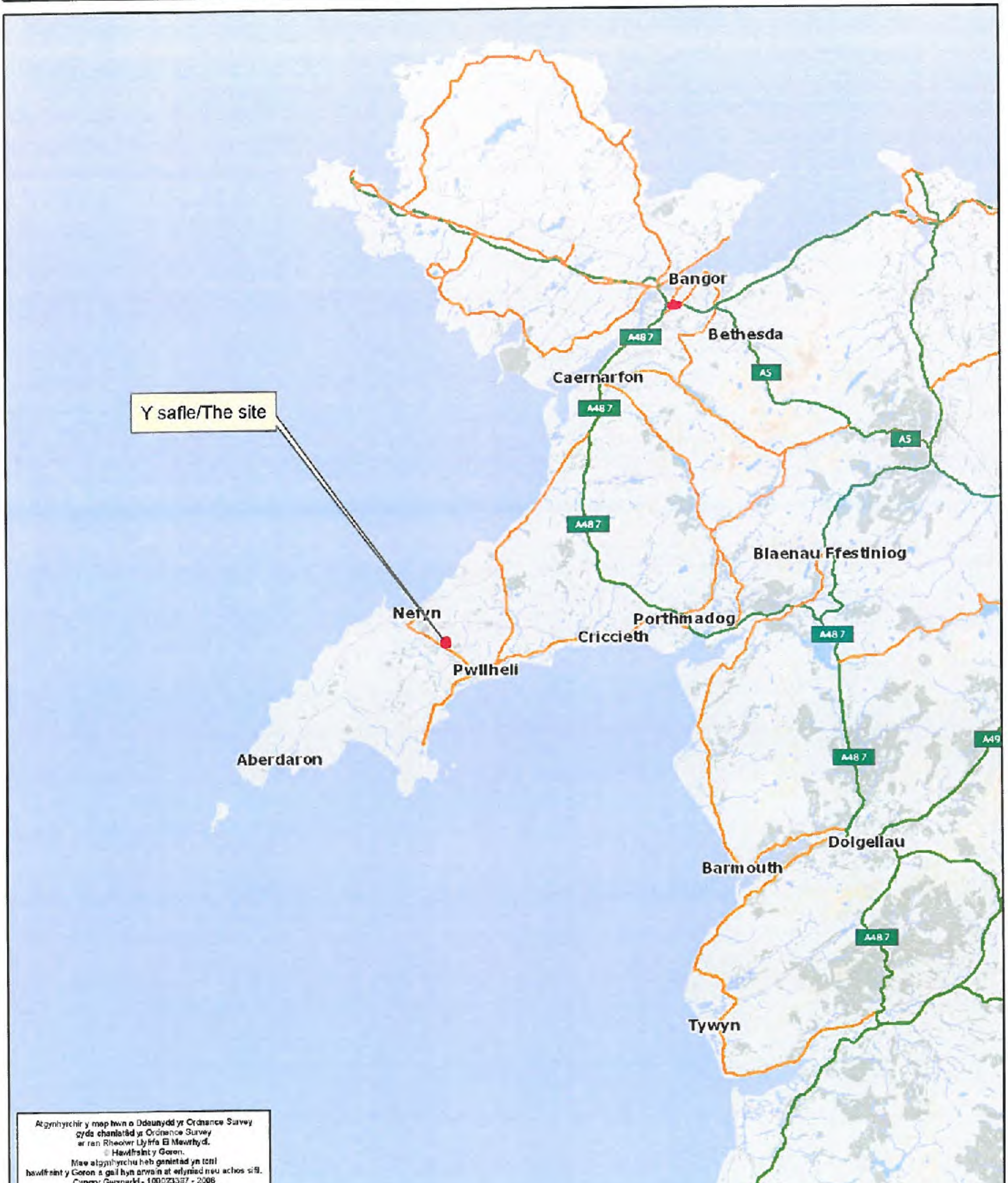
7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo’r hawl i’r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig i dderbyn gwerthusiad archeolegol pellach ac i dderbyn sylwadau ffafriol Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd i’r gwerthusiad hwnnw - amodau

1. 5 mlynedd
2. Cwblhau’r datblygiad yn unol â’r cynlluniau diwygiedig
3. Rhaid lleoli’r paneli yn y lleoliadau a ddangosir ar y cynlluniau diwygiedig
4. Cytuno deunyddiau allanol yr holl adeiladau
5. Cytuno deunyddiau/lliwiau'r fframiau a’r gorchudd di-llacharedd.
6. Cytuno ar leoliad a lliw'r polion camerâu
7. Ymgymryd â’r gwaith yn unol gyda’r cynllun tirlunio.
8. Cwblhau’r datblygiad yn unol â chamau lliniaru'r adroddiad ecolegol.
9. Cwblhau/gweithredu’r datblygiad yn unol â’r mesuriadau yn y cynllun rheoli tirwedd a bioamrywiaeth.
10. Amodau priffyrdd.
11. Cynllun rheoli llif ac amseroedd traffig gwaith.
12. Amodau archeolegol.
13. Dylid gosod unrhyw geblau trydan o’r datblygiad i’r cysylltiad trydanol o dan ddaear ac fel y’i cytunir yn gyntaf gyda’r Awdurdod Cynllunio Lleol.
14. O fewn 12 mis i'r paneli solar a ganiateir drwy hyn beidio cael ei ddefnyddio ar gyfer cynhyrchu trydan, rhaid eu tynnu’n barhaol oddi ar y tir ac adfer y safle yn ôl i’w gyflwr gwreiddiol.
15. Cyflwyno manylion system rheoli dŵr wyneb.
16. Dim adeilad, strwythur na chodi lefel tir o fewn 7 medr i ben glan unrhyw gwrs dŵr.
17. Cytuno system goleuo’r safle.

Rhif y Cais / Application Number : C14/0885/33/LL

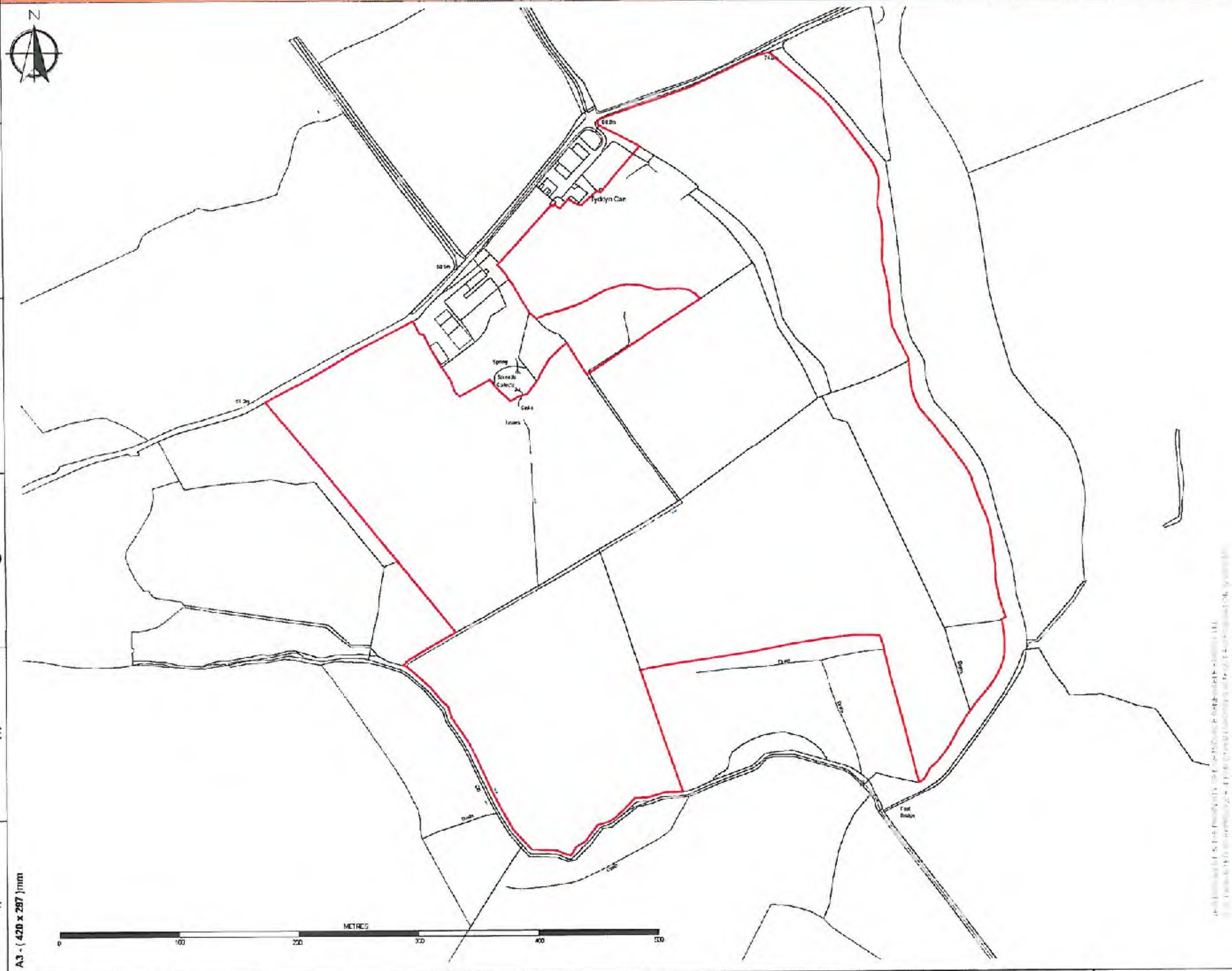
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



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

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

Tyddyn Cae Farm_Site Location Plan



Tyddyn Cae Farm Site Location Plan			
DA			29 08 14
DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE

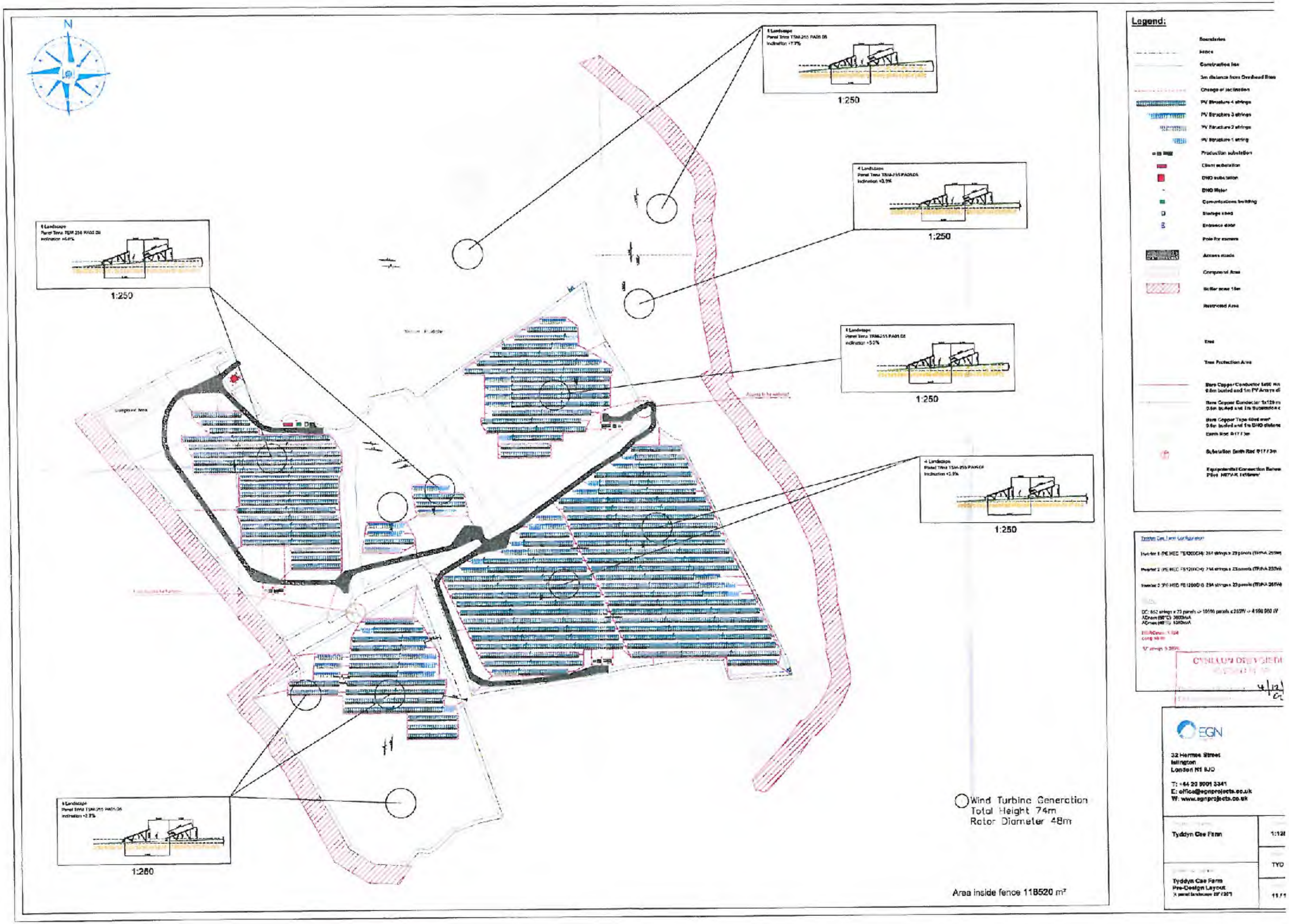
PROJECT NAME & ADDRESS:
Location: Tyddyn Cae Farm
Postcode

Paper Size	Scale	Sheet
		1

DRAWING NUMBER	STATUS
TYD_02	

LIGHTSOURCE
SWITCHING ON SUNLIGHT

Lightsource Renewable Energy Limited, Level 5, 20 Old Bailey, London, EC4M 7AN
General: +44 (0) 333 200 0755
Web: www.lightsource-re.co.uk
info@lightsource-re.co.uk


N
1:250
1:250
1:250
1:250
1:250
1:250
Wind Turbine Generation
Total Height 74m
Rotor Diameter 48m
Area inside fence 118520 m²
Legend:
Boundaries
Fence
Construction line
Change of inclination
PV Structure 4 strings
PV Structure 3 strings
PV Structure 2 strings
PV Structure 1 string
Production substation
Client substation
DNO substation
DNO Meter
Communications building
Storage shed
Entrance door
Pole for camera
Access roads
Compound Area
Buffer zone 10m
Restricted Area
Tree
Tree Protection Area
Substation Earth Rod Ø17 / 3m
32 Hermes Street
Islington
London N1 9JD
T: +44 20 8001 3341
E: office@egnprojects.co.uk
W: www.egnprojects.co.uk
Tyddyn Cae Farm
Tyddyn Cae Farm
Pre-Design Layout
TYD

KEY:

- EXISTING WATERCOURSES
- EXISTING WOODLAND
- EXISTING VEGETATION
- SECURITY FENCE
- EXISTING CLOODIAU TO BE REMOVED
- EXISTING CLODDIAU TO BE UNDERPLANTED
- EXISTING HEDGEROW TO BE UNDERPLANTED
- PROPOSED HEDGEROW
- PROPOSED WILDFLOWER SEEDING
- LAID TO PASTURE

ALL INDIVIDUAL TREES TO BE FEATHERS TO INCLUDE
3 NO ACER CAMPESTRE
2 NO BETULA PENDULA

ALL CLODDIAU PLANTING TO CONSIST OF FORESTRY TRANSPLANTS TO BE PLANTED IN DOUBLE STAGGERED ROWS, 5 PLANTS PER LINEAR METRE

45%	CRATAEGUS MONOGYNA
20%	PRUNUS SPINOSA
15%	CORYLUS AVELLANA
5%	ROSA CANINA
5%	CORNUS SANGUINEA
5%	ILEX AQUIFOLIUM
3%	LONICERA PERICLYMENUM
3%	SAMBUCUS NIGRA

FOLLOWING ESTABLISHMENT CLODDIAU MANAGED SO THAT HEIGHT OF 3M

ALL PLANTS TO BE OF LOCAL PROVENANCE WHERE POSSIBLE

WILDFLOWER SEED MIX TO CONSIST OF AN ACID GRASSLAND MIX OR SIMILAR INDICATIVE SPECIES-

30%	FESTUCA OVINA
20%	FESTUCA RUBRA
8.5%	CYNOSURUS CRISTATUS
5%	AGROSTIS CAPILLARIS
5%	HOLCUS LANATUS
5%	POA PRATENSIS
3%	GALIUM VERUM
3%	SANGUISORBA MINOR
2.5%	ANTHOXANTHUM ODORATUM
2%	PLANTAGO LANCEOLATA
2%	RANUNCULUS ACRIS
2%	RANUNCULUS REPENS
2%	RUMEX ACETOSA
2%	TRIFOLIUM REPENS
1%	ACHILLEA MILLEFOLIUM
1%	BRIZA MEDIA
1%	CALLUNA VULGARIS
1%	PRUNELLA VULGARIS
0.5%	CONOPODIUM MAJUS
0.4%	LOTUS CORNICULATUS
0.1%	GALIUM SAXATILE

Issue	Description	Date
2	AMENDED FOLLOWING NEW LAYOUT	21.11.2014
1	FIRST ISSUE	1.09.2014

Status
PLANNING
NOT TO BE USED FOR CONSTRUCTION

Scales	1:1250 @A1 1:2500 @A3	Current Issue Signatures	
		Author C F ASHLEIGH	
Original Size	A1/A3	Checker N HENSON	
Height Datum	DATUM	Approver A STOREY	
Grid	GRID	© Copyright reserved	

Filename

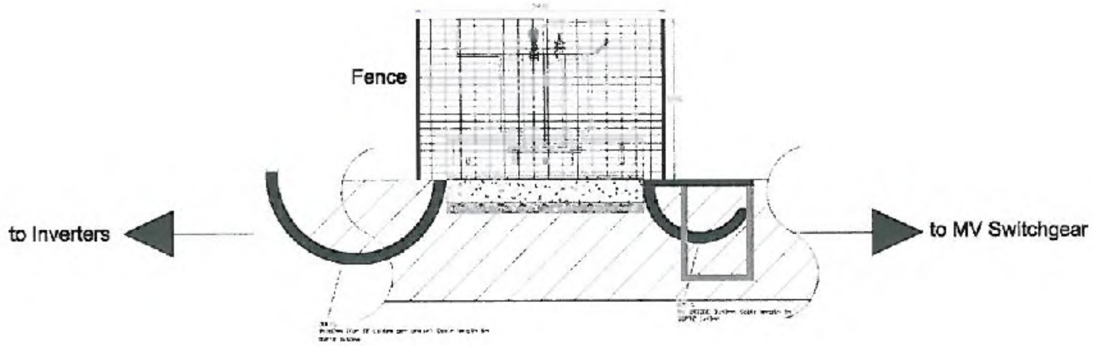
Client
LIGHTSOURCE

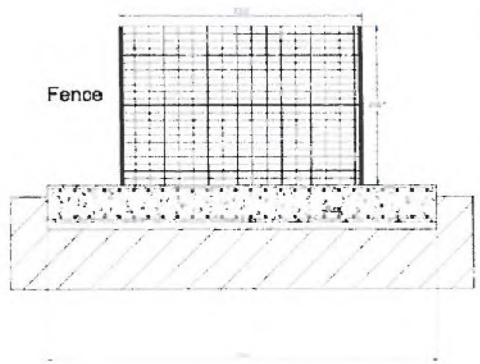
HYDER CONSULTING (UK) Limited
5th Floor, The Pithay
All Saints Street
Bristol, England
BS1 2NL
Tel: +44 (0)117 372 1200
Fax: +44 (0)117 372 1500

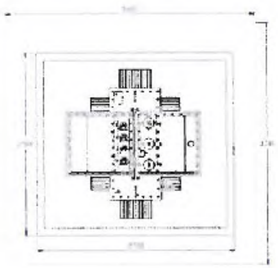
Project
TYDDYN CAE
SOLAR DEVELOPMENT

Title
OUTLINE LANDSCAPE PROPOSALS

Drawing No	Project No	Issue
001	UA007363	02







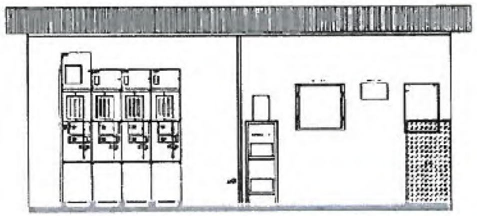
EGN PROJECTS

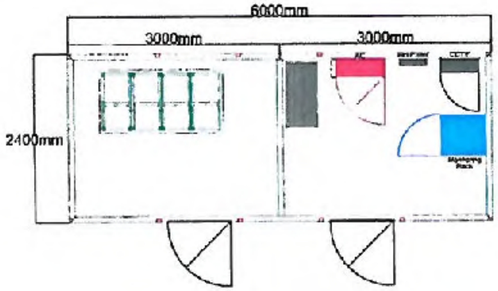
32 Hermes Street
Islington
London N1 9JD

T: +44 20 8001 3341
E: office@egnprojects.co.uk
W: www.egnprojects.co.uk

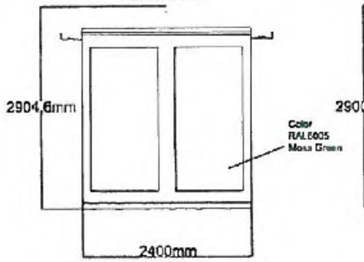
Tyddyn Cae Farm	**1:70 @A3**
	Drawing Number:
Drawing Name: **Transformer_Details**	Date: **02 / 09 / 2014**

MAIN SUBSTATION

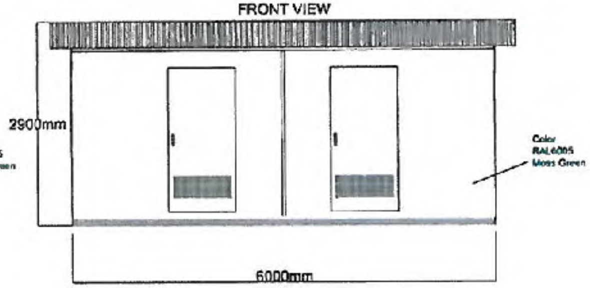




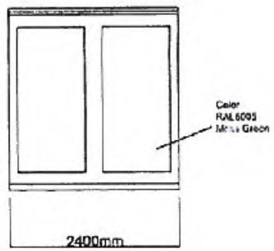
SIDE VIEW



FRONT VIEW



SIDE VIEW

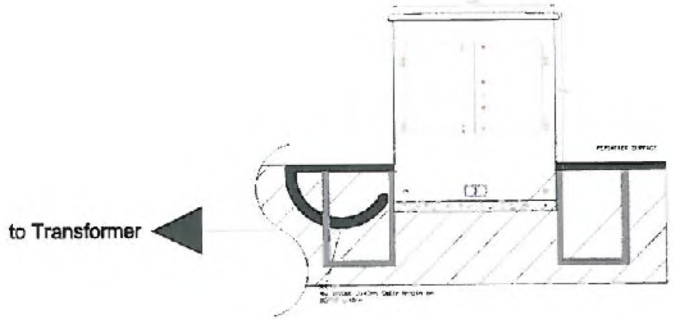


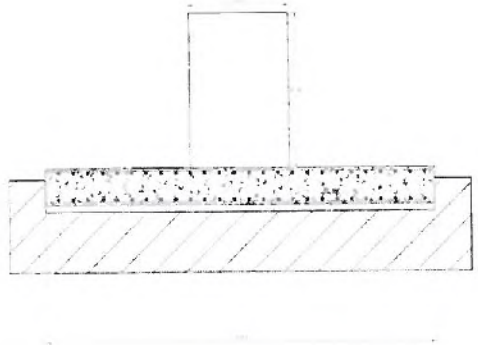
EGN

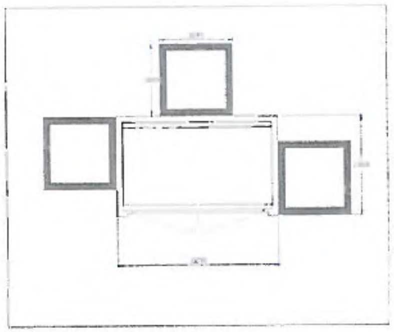
32 Holmes Street
Islington
London N1 9JD

T: +44 20 8001 3341
E: office@egnprojects.co.uk
W: www.egnprojects.co.uk

Project Name: Tyddyn Cae Farm	Scale: 1:50 @A2
	Drawing Number: TYD 014-30-1
Drawing Name: Tyddyn Cae Farm Substations Views [Main Substation]	Date: 28 / 08 / 2014





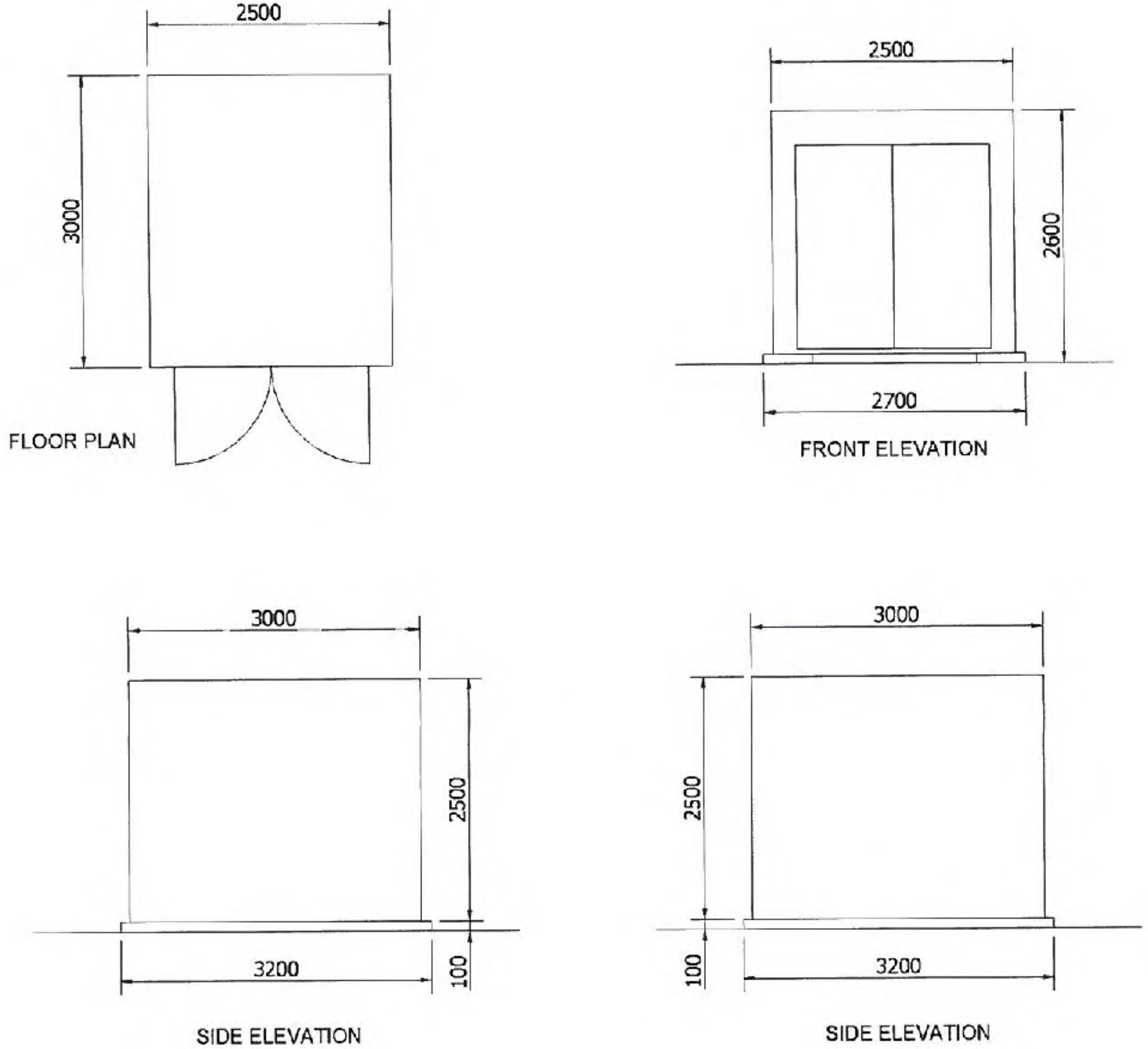


32 Hermes Street
Islington
London N1 9JD

T: +44 20 8001 3341
E: office@egnprojects.co.uk
W: www.egnprojects.co.uk

Tyddyn Cae Farm	**1:70 @A3**
	Drawing Number:
Drawing Name: **Medium_Voltage_Details**	Date: **02 / 09 / 2014**

STORAGE_BUILDING



Building must be painted

RAL 6005 Moss Green

STORAGE BUILDING DETAILS

DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE
DA			18.12.18

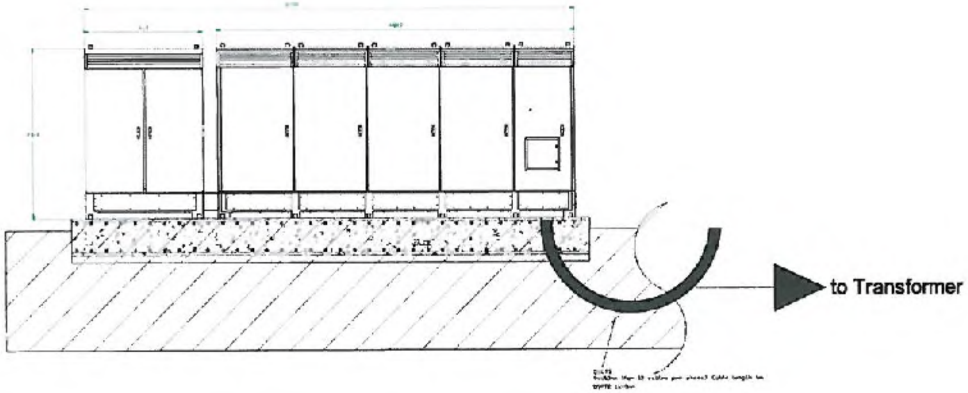
Paper Size	Scale	Sheet
A3		SHEET#1

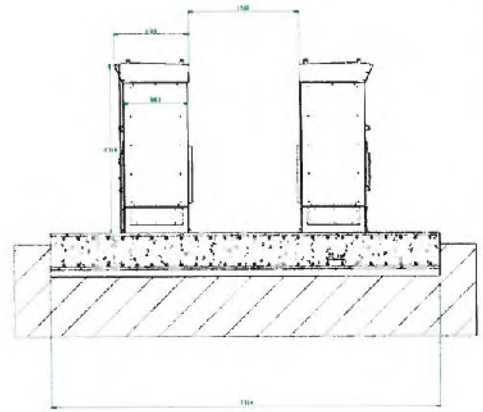
DRAWING NUMBER	STATUS
SB_01	

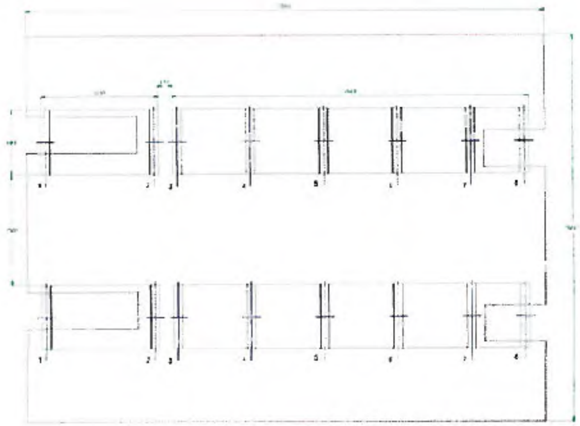
LIGHTSOURCE
SWITCHING ON SUNLIGHT

Lightsource Renewable Energy Limited, Level 6, 20 Old Bailey, London, EC4M 7AN
General: +44 (0)333 200 0755
Web: www.lightsource-re.co.uk
info@lightsource-re.co.uk

A3 - (420 x 297) mm







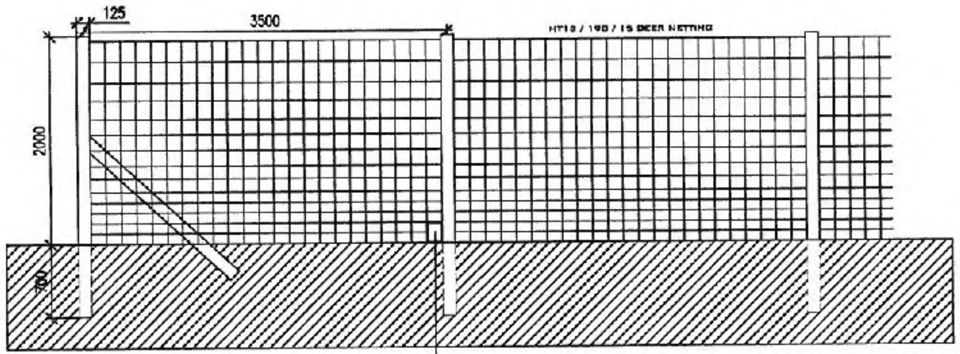
EGN
PROJECTS

32 Hermes Street
Islington
London N1 9JD

T: +44 20 8001 3341
E: office@egnprojects.co.uk
W: www.egnprojects.co.uk

Tyddyn Cae Farm	**1:70 @A3**
	Drawing Number:
Drawing Name: **Inverters_Details**	Date: **02 / 09 / 2014**

STANDARD DEER FENCE DETAILS - inc. MAMMAL GATE



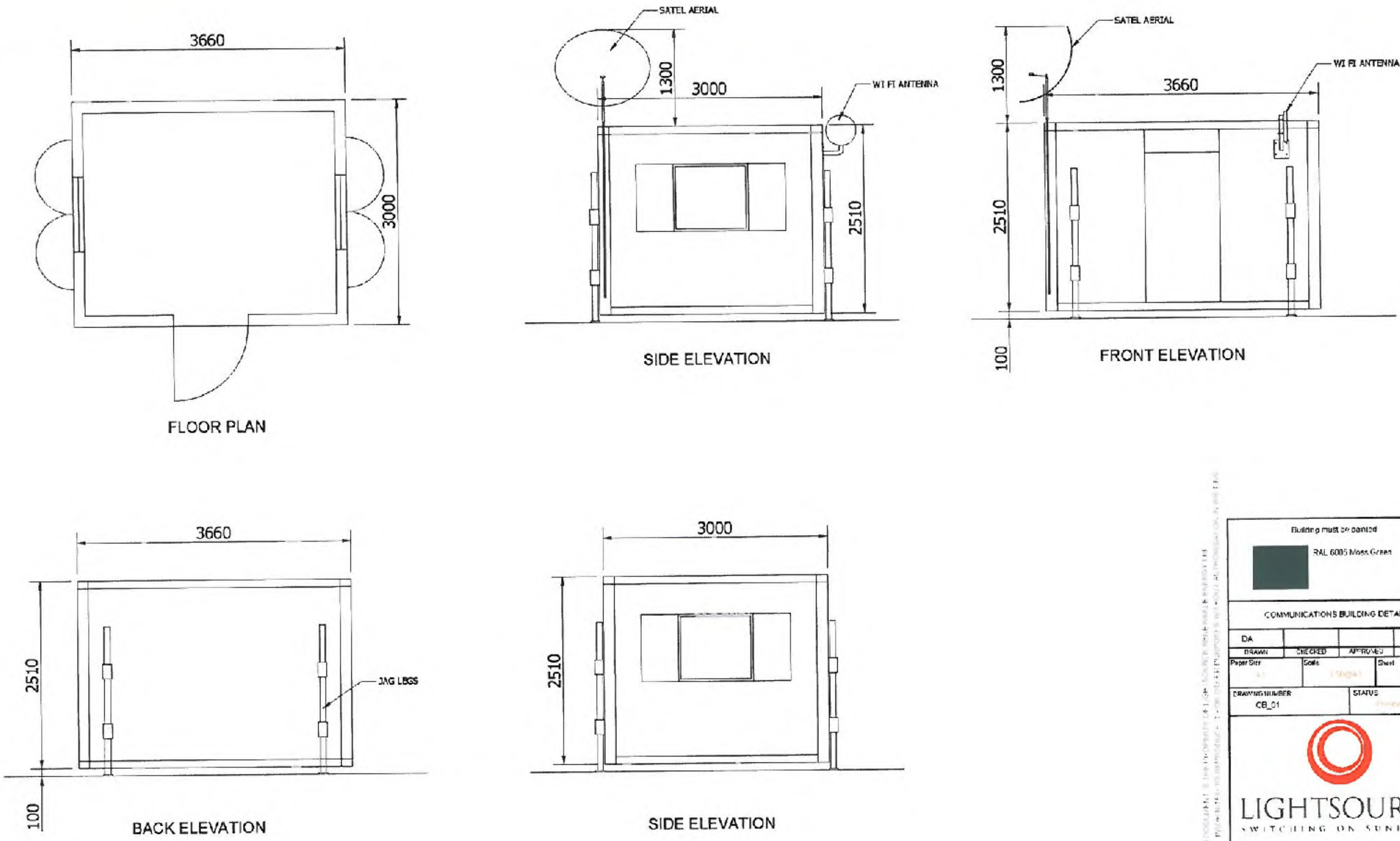
ELEVATION 1:50

BADGER/FOX/SMALL MAMMAL GATES FITTED AT APPROPRIATE POINTS TO ENABLE FREE ACCESS 150MM X 150MM

PROJECT NAME	
DRAWING NAME	
DEER FENCE - Inc. MAMMAL GATE	
SCALE - 1:50 @A3	DATE
DWG NO.	

LIGHTSOURCE

COMMUNICATIONS_BUILDING



A3 - (420 x 297) mm

Building must be painted

RAL 6005 Moss Green

COMMUNICATIONS BUILDING DETAILS

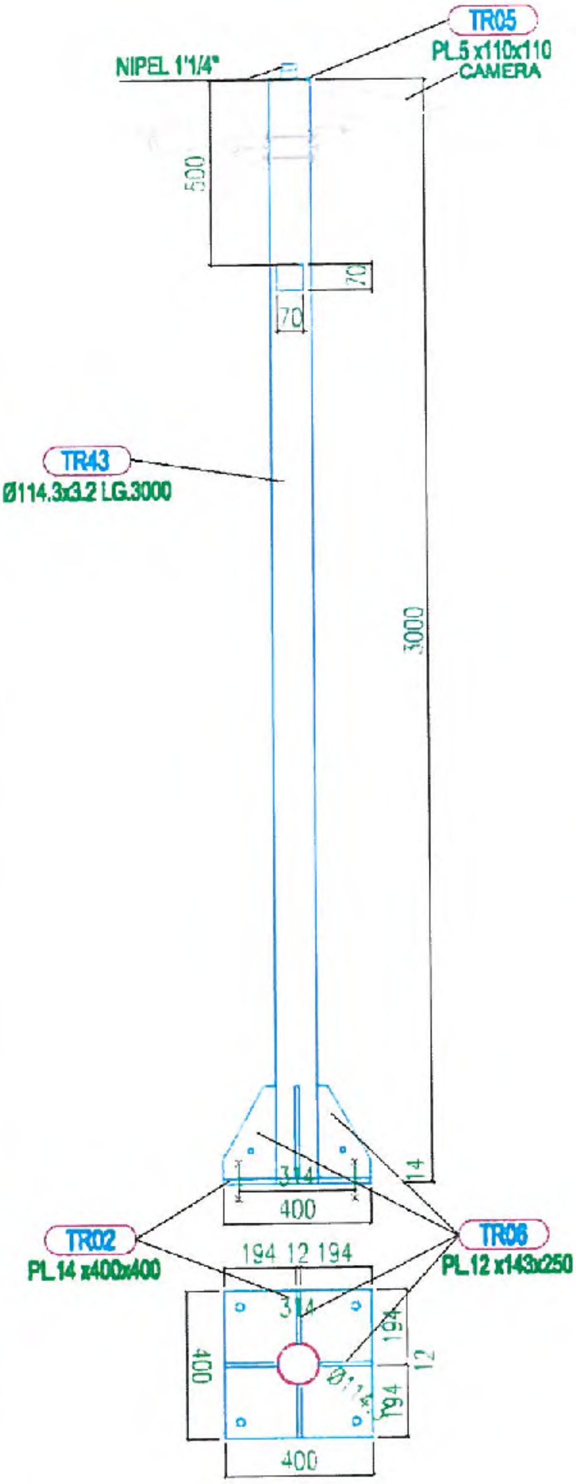
DA			19 12 13
DRAWN	CHECKED	APPROVED	DATE

Paper Size	Scale	Sheet
		SHEET#1

DRAWING NUMBER	STATUS
CB_01	

LIGHTSOURCE
SWITCHING ON SUNLIGHT

Lightsource Renewable Energy Limited, Level 5, 20 Old Bailey, London, EC4M 7AN
General: +44 (0) 203 200 0755
Web: www.lightsource-re.co.uk
info@lightsource-re.co.uk



EGN PROJECTS

32 Hermes Street
Islington
London N1 9JD

T: +44 20 8001 3341
E: office@egnprojects.co.uk
W: www.egnprojects.co.uk

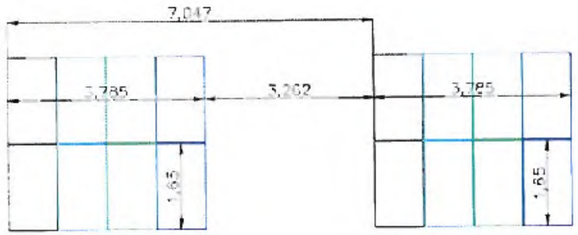
Project Name: **Tyddyn Cae Farm**	Scale: **1:20 @A4**
	Drawing Number: **TYD 014-41**
Drawing Name: **Tyddyn Cae Farm CCTV Pole**	Date: **29 / 08 / 2014**

4 Landscape

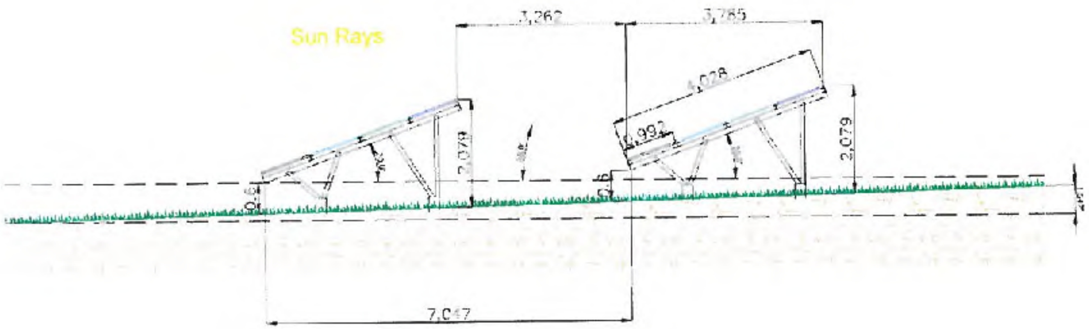
Panel Trina TSM-255 PA05.08

Soil inclination +2.7%

Plan



Typical Section



EGN PROJECTS

32 Hermes Street
Islington
London N1 9JD

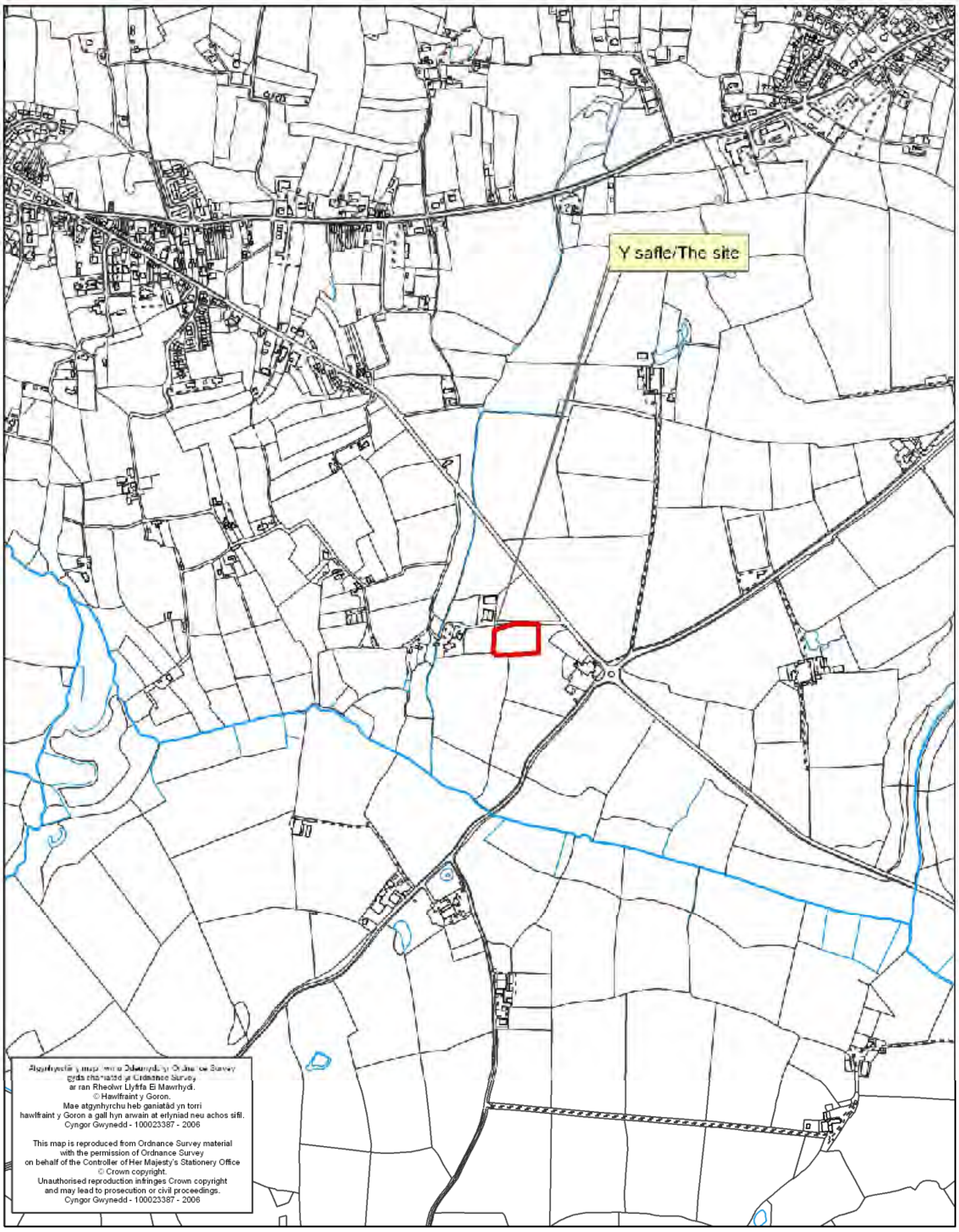
T: +44 20 8001 3341
E: office@egnprojects.co.uk
W: www.egnprojects.co.uk

Project Name: **Tyddyn Cae Farm**	Scale: **1:100 @A3**
	Drawing Number: **TYD 014-45-5**
Drawing Name: **Tyddyn Cae Farm** **Typical Panels Elevation** [4 panel landscape 20° / 20°]	Date: **29 / 08 / 2014**

Rhif: **5**

Rhif y Cais / Application Number : C14/1083/42/LL

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



Cais Rhif: C14/1083/42/LL
Dyddiad Cofrestru: 06/11/2014
Math y Cais*:* Llawn - Cynllunio
Cymuned*:* Nefyn
Ward: Morfa Nefyn

Bwriad: NEWID DEFNYDD I FFURFIO 16 CARAFAN DEITHIOL YCHWANEGOL YN CYNNWYS FFORDD A LLEINIAU CALED
Lleoliad: TU HWNT I'R FFRWD, MORFA NEFYN, PWLLHELI, LL538UP

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais gan y Pwyllgor Cynllunio ar 12 Ionawr 2015 er mwyn cael cynnal ymweliad safle.

1.2 Cais yw hwn ar gyfer newid defnydd cae er mwyn gosod 16 carafán deithiol arno, byddai'n ffurfio estyniad i safle Tu Hwnt i'r Ffrwd, sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio am safle carafanau teithiol. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys gwaith peirianyddol i greu lleiniau a ffordd 'bodpave' o amgylch y cae, ynghyd ac elfen o dirlunio ychwanegol i greu cloddiau newydd ac atgyfnerthu gwrychoedd presennol. Mae'r cae dan sylw gyfochrog a chae dderbyniodd ganiatâd cynllunio, rhif C12/0862/42/LL, ar gyfer 14 uned deithiol. Mae'r bloc toiledau oedd yn rhan o'r caniatâd hwnnw, eisoes wedi ei godi ond nid yw'r defnydd carafanau wedi ei weithredu eto. Mae'r cae dan sylw oddeutu 50m i ffwrdd o'r ffordd sirol dosbarth 2, sef y B4412 i Forfa Nefyn.

1.3 Mae caniatâd cynllunio hefyd wedi ei roddi i osod 11 carafán deithiol a lleiniau caled ar gae arall islaw sied amaethyddol bresennol o fewn yr un daliad, dan gais rhif C12/1564/42/LL. Byddai'r 16 carafán sy'n destun y cais hwn felly, yn ychwanegol i'r 25 carafán sydd eisoes wedi eu caniatáu yn Nhu Hwnt i'r Ffrwd ac yn gwneud cyfanswm o 41 uned ar y safle.

1.4 Ail gyflwyniad yw'r cais hwn o gais wrthodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio yn Hydref 2013, sef cais rhif C13/0758/42/LL am safle 16 carafán deithiol. Fe wrthodwyd y cais gan ystyriwyd y byddai'r estyniad i'r safle yn sefyll allan fel nodwedd amlwg ac ymwthiol yng nghefn gwlad.

1.5 Mae'r safle ddau gae i ffwrdd, sef oddeutu 260m, o ardal sydd wedi ei ddynodi yn Ardal Gwarchod y Tirlun, ac mae hefyd o fewn 230m i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cors Geirch (SoDdGA). Rhed llwybr cyhoeddus ar hyd y ffordd fynedfa i'r safle.

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

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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

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

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

POLISI 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 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 D20 - SAFLEOEDD CARAFANAU TEITHIOL, GWERSYLLA AC UNEDAU TEITHIOL – ESTYNIADAU, LLEINIAU YCHWANEGOL, ADLEOLI A CHYFNEWID Caniatáu cynigion i gynyddu nifer y lleiniau, estyniadau i safleoedd, neu adleoli lleiniau neu gyfnewid llecynnau os yw'r cynnig yn ffurfio rhan o gynllun i sicrhau gwelliannau amgylcheddol a gweledol, a meini prawf eraill sy'n ymwneud ag effaith y datblygiad ar yr ardal leol.

Canllaw Cynllunio Atodol, Cyngor Gwynedd: Llety Gwyliau (Gorffennaf 2011)

Canllaw Cynllunio Atodol, Cyngor Gwynedd: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Tachwedd 2009)

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru 2014
Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 20 – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C13/0758/42/LL Creu safle ar gyfer 16 carafan deithiol yn cynnwys lleiniau caled: Gwrthod 17 Tachwedd 2013

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

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

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

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

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

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Cyflwyno sylwadau o agwedd cydymffurfiaeth a thrwydded safle.

Uned Llwybrau: Heb eu derbyn

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn

Gwasanaeth Tan: Dim sylwadau i'w cynnig.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd y cymydog agosaf. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd llythyr o gefnogaeth llythyrau yn gwrthwynebu.

Roedd y gwrthwynebiadau ar sail:

- Tirlun - safle uchel agored, amlwg o'r ffordd, effaith ar fwynderau gweledol yr ardal, Ardal Gwarchod y Tirlun a gweladwy o'r AHNE
- Tirlunio- ddim yn ddigonol i guddio'r safle
- Gor-ddatblygiad – safle anaddas
- Effaith gronnol – gormod mewn ardal fechan
- Cais blaenorol ar yr un cae wedi ei wrthod- parhau yn briodol

- Cwestiynu dadleuon budd economaidd a nodir yn y Datganiad
- Heb weithredu'r ddau ganiatâd blaenorol - anodd asesu effaith rhain a chwestiynu cyfiawnhad i ymestyn ymhellach
- Effaith ar safleoedd cadwraeth natur gyfagos

Cefnogwyd y cais ar sail:

- datgan dim gwrthwynebiad

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi D20 o GDUG yn caniatáu cynigion i gynyddu nifer y lleiniau ar safleoedd carafanau teithiol presennol fel estyniad, cyhyd a bod y cynnig yn ffurfio rhan o gynllun a fydd yn arwain at welliannau amgylcheddol a gweledol o ran lleoliad, gosodiad, dyluniad a gwedd y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch. Yn ogystal, mae gofyn na fydd y datblygiad arfaethedig tu hwnt i allu rhesymol y cyffiniau i gynnwys datblygiad o'r fath, wrth ystyried unrhyw effaith gronnol safleoedd carafanau teithiol presennol.

5.2 Mae'r bwriad gerbron yn estyniad i safle sydd â hawl presennol i 11 uned deithiol islaw'r sied amaethyddol ac 14 uned deithiol ar y cae cyfochrog i safle'r cais. Bwriedir ymestyn i'r cae dan sylw a darparu 16 llain ychwanegol, creu lleiniau a ffordd o ddeunydd 'bodpave', codi cloddiau a thirlunio. Mae'r cae yn agos i'r rhwydwaith ffyrdd ac oddeutu 50m oddi wrth ffordd sirol y B4412 sy'n arwain rhwng cylchfan Bryn Cynan a Morfa Nefyn. Mae'r cae yn gymharol wastad ac agored ei natur. Byddai'r bwriad yn defnyddio cyfleusterau toiledau sydd eisoes wedi eu codi ar y cae cyfochrog.

5.3 Gwrthodwyd y cais blaenorol C13/0758/42/LL am 16 carafán deithiol ar y cae, oherwydd ystyriwyd y byddai'n bwriad yn sefyll allan fel nodwedd amlwg ac ymwthiol yng nghefn gwlad agored, gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr ardal yn sgil ei leoliad, gosodiad a graddfa. Rhaid felly asesu os yw'r cais diweddaraf yn mynd i fod yn wahanol mewn unrhyw ffordd.

5.4 Ers y cais blaenorol ymddengys bod ffiniau'r cae wedi eu clirio a'r cloddiau terfyn wedi eu codi ychydig. Mae brigau hefyd wedi eu plannu ar ben y cloddiau. Dengys yn y cais hwn fod bwriad i godi cloddiau mewnol i wahanu'r rhesi carafanau ynghyd a gwaith plannu yng nghorneli'r cae, ond nid yw'r gwaith hynny wedi cymryd lle eto. Mae'r cais tro hyn yn dangos bwriad i osod wyneb 'bodpave' ar y lleiniau a'r ffordd mynediad, yn hytrach nag wyneb llechi man, fyddai yn welliant gweledol gan y byddai'n ddeunydd sy'n cynnal ymddangosiad o wellt. Mae gosodiad y lleiniau hefyd yn welliant wedi eu rhannu i resi llai. Er bod ymgais i gyflwyno gwelliannau amgylcheddol, gyda gwelliannau i'r terfynau a thirlunio eisoes wedi cymryd lle, nid yw'r plannu wedi cael unrhyw gyfle i sefydlu ac mae'r cae yn parhau i fod yn agored a gweladwy yn y tirlun. Nid oes sicrwydd fod y plannu'n mynd i gydio na llwyddo i oroesi yma ac mae'n debyg o fod yn flynyddoedd arnynt yn sefydlu'n wrychoedd trwchus. Hyd yn oed wedyn, oherwydd natur y tir, maent yn annhebygol o gymhathu na chuddio'r 16 uned arfaethedig i'r tirlun nac o'r ffordd sirol y B4412 gyfagos.

5.5 Oherwydd graddfa a lleoliad gwastad a digysgod y safle, ni fyddai'r bwriad yn cyfrannu'n gadarnhaol i fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r gwrthwynebwyr wedi datgan pryder am effaith gweledol y bwriad, sydd yn agos i ddynodiad Ardal Gwarchod y Dirwedd ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn. Nid ydym wedi ein argyhoeddi fod y bwriad gerbron yn mynd i arwain at welliannau gweledol fyddai'n gwella'r safle ei hun na'r amgylchedd o'i amgylch. Datgan un gwrthwynebydd ein bod methu gweld na gwerthfawrogi effaith gweledol y safle â'r caniatâd presennol eto, gan nad yw'r defnydd wedi ei ddechrau. Byddai caniatáu'r cais hwn yn rhoddi cyfanswm o 41 uned ar y safle. Datgan rhai y byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad anaddas ac yn cwestiynu os oes gwir gyfiawnhad i ymestyn y safle, ble nad yw defnydd carafannau wedi cychwyn. Mae pryderon hefyd am effaith gronnol y datblygiad gan bod ambell safle teithiol yn y cyffiniau, ond ni ystyrir fod dim yn yr un cyd-destyn gweledol.

5.6 Datgan Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd (2011) mai nod polisi D20 yw meithrin datblygiadau fydd yn arwain at welliannau gweledol ac uwchraddio safleoedd presennol nid hyrwyddo cynyddu ym maint busnes o ran nifer a maint unedau ar y safle. Mae'n ymhelaethu y bydd yn rhaid i'r ymgeiswyr allu dangos, er bodlonrwydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mai cynllun yw'r cynnig yn eu hanfod i wneud gwelliannau gweledol, amgylcheddol, ecolegol neu economaidd. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn manylu y byddai'r datblygiad yn cyfrannu'n sylweddol i'r economi leol gan nodi gwariant tebygol yr 16 uned. Nodir hefyd bod yr ymgeisydd eisoes wedi buddsoddi'n sylweddol i ddatblygu'r cyfleusterau ar y safle a bod angen mwy o unedau i gyfiawnhau'r gwariant. Er gwaetha'r buddsoddiad a manteision economaidd, nid yw'r cynnig gerbron yn bodloni gofynion y polisi parthed gwarchod mwynderau gweledol yr ardal sy'n un o'r rhesymau pan fod ymwelwyr yn ymweld â'r ardal yn y lle cyntaf.

5.7 Ni ystyrir bod unrhyw newid arwyddocaol ar y safle i sefyllfa'r cais blaenorol, ac fod y bwriad yn parhau i fod yn groes i brif egwyddorion polisi D20 CDUG yn yr ystyr nad yw'r estyniad o 16 carafán yn ffurfio rhan o gynllun i wella'r safle a'i wedd yn y tirlun.

5.8 **Mwynderau gweledol a phreswyl**

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

5.9 **Materion trafnidiaeth a mynediad**

Awdurdodwyd gwelliannau i'r fynedfa gerbydol yn y ceisiadau blaenorol am safle carafanau ac mae'r gwaith o ledu'r fynedfa yn ymyl y ffordd sirol eisoes wedi cymryd lle. Mae'r safle dan sylw yn agos iawn i'r rhwydwaith ffyrdd sydd o safon addas i ymdopi â'r cynnydd trafnidiaeth. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion polisi CH33 sy'n ymwneud a diogelwch ffyrdd. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn amharu ar y llwybr cyhoeddus sy'n cyd-redeg gyda thrac cerbydol y daliad.

5.10 **Materion Ieithyddol**

Mae Polisi A2 CDUG yn nodi y dylid gwrthod cynigion a fyddai, oherwydd eu maint, eu graddfa neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Gan fod y bwriad yn ymwneud gyda datblygiad twristiaeth a fydd yn creu deg neu fwy o unedau gwyliau

mae gofyn fod Datganiad Ieithyddol a Chymunedol yn cael ei baratoi er cydymffurfio gyda gofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg. Ail gyflwynir yr un Datganiad Ieithyddol a Chymunedol a gyflwynwyd ar y cais blaenorol ac mae'r un sylwadau polisi yn berthnasol sy'n nodi na chredir fod natur na graddfa'r datblygiad yn debygol o gael effaith ar yr iaith Gymraeg. Ar sail yr ymateb ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yng nghyd destun polisi A2 CDUG.

5.11 **Hanes cynllunio perthnasol**
Mae hawl i 25 uned deithiol eisoes ar y daliad, er bod y bloc toiledau wedi ei gwblhau nid yw'r defnydd carafanau wedi ei weithredu eto. Yn gyffredinol, roedd lleoliadau'r ceisiadau blaenorol ar gaeau llai amlwg ac agored na'r cais dan sylw, ble mae tirlunio wedi sefydlu a ble mae'n bosib cymhathu'r unedau i'r dirwedd mewn modd derbyniol. Mae'n rhaid ystyried pob cais ar ei haeddiant, ac yn yr achos yma ystyrir bod yr estyniad arfaethedig yn anaddas ac ymwthiol yn y dirwedd, na fyddai'n gadarnhaol i'r amgylchedd na mwynderau gweledol yr ardal. Nodir y datganwyd yn adroddiad pwyllgor y cais C12/1564/42/LL na fuasai ymestyn y safle a ganiatawyd eisoes yn addas oherwydd natur fwy agored y tirlun.

6. Casgliadau:

6.1 Nid yw'r Cyngor wedi eu hargyhoeddi bod unrhyw newid gweledol arwyddocaol wedi bod ar y safle i gyfiawnhau caniatáu'r ail gyflwyniad hwn. Er bod peth newid yn cael ei gynnig a bod gwaith clirio'r terfynau, codi cloddiau a phlannu wedi digwydd mae'r cae yn parhau i fod yn agored ac amlwg yn y tirlun. Ystyrir y byddai 16 carafán ychwanegol yma yn nodwedd ymwthiol yn y dirwedd gan gael effaith niweidiol annerbyniol ar fwynderau gweledol yr ardal, sydd yn agos iawn i ddynodiad Ardal Gwarchod y Tirlun. Cwestiynir os oes gwir gyfiawnhad i ymestyn y safle o ystyried nad yw'r caniatadau blaenorol wedi eu gweithredu eto. Tra nodir nad oes pryderon ar sail priffyrdd na mwynderau lleol, nid yw prif egwyddorion polisi D20 yn cael eu cwrdd, gan nad yw'r bwriad yn ffurfio rhan o gynllun fyddai'n arwain at welliannau amgylcheddol a gweledol o ran lleoliad, gosodiad, dyluniad a gwedd y safle yn y dirwedd. Mae'r cais hwn felly yn parhau i fod yn groes i bolisi D20 CDUG ac i'r CCA: Llety Gwyliau.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod -

Byddai'r estyniad arfaethedig i'r safle carafanau, oherwydd ei leoliad, graddfa, gosodiad a gwedd yn y dirwedd, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwthiol o fewn cefn gwlad agored gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr ardal. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi D20 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a'r CCA: Llety Gwyliau.

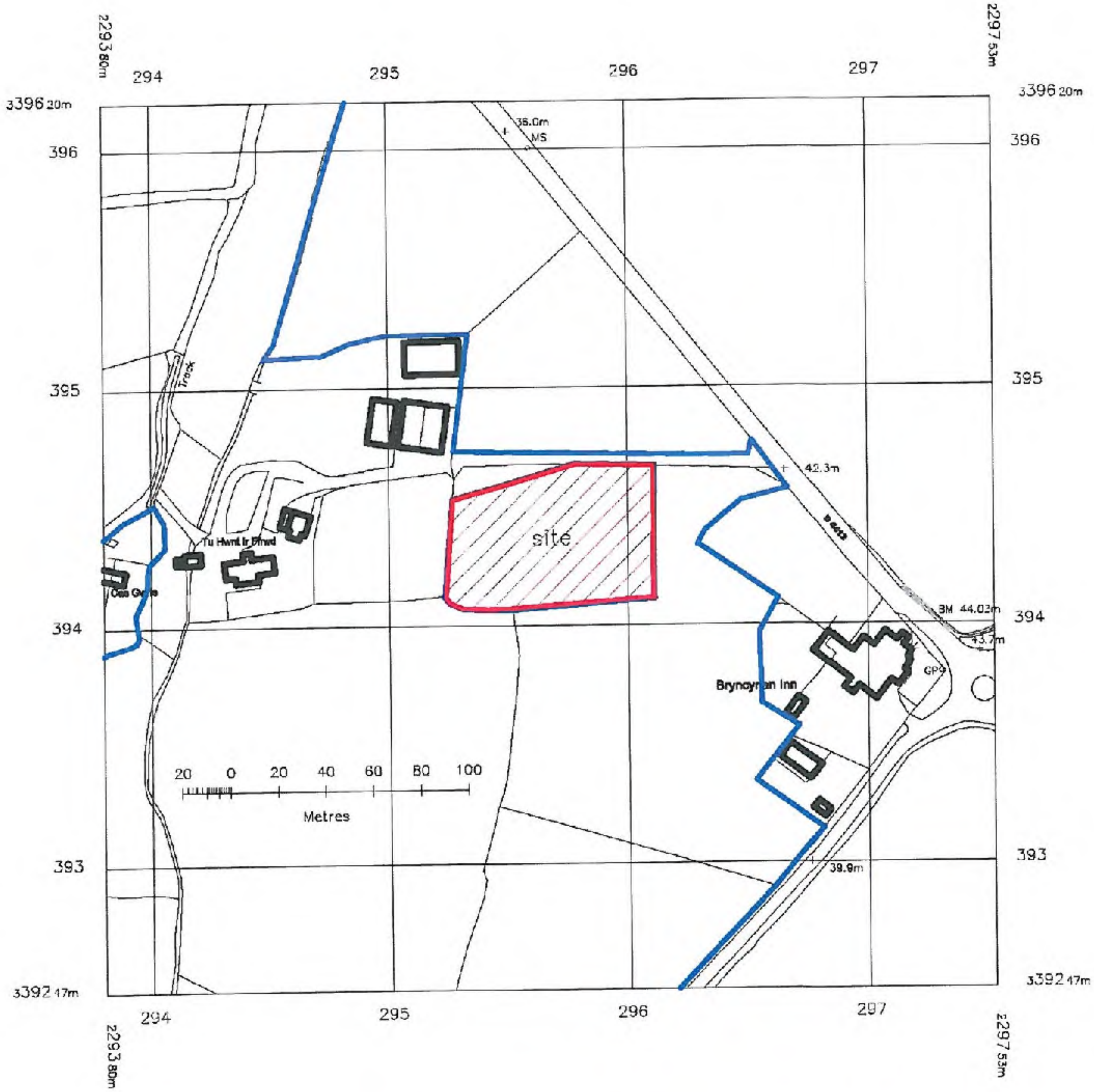
The proposed extension to the caravan site, due to its location, scale, layout and appearance in the landscape, would create a prominent and obtrusive feature in open countryside and would have a detrimental impact on the landscape and visual amenities of the area. The development is therefore contrary to policy D20 of the Gwynedd Unitary Development Plan and SPG: Holiday Accommodation.

Rhif y Cais / Application Number : C14/1083/42/LL

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

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

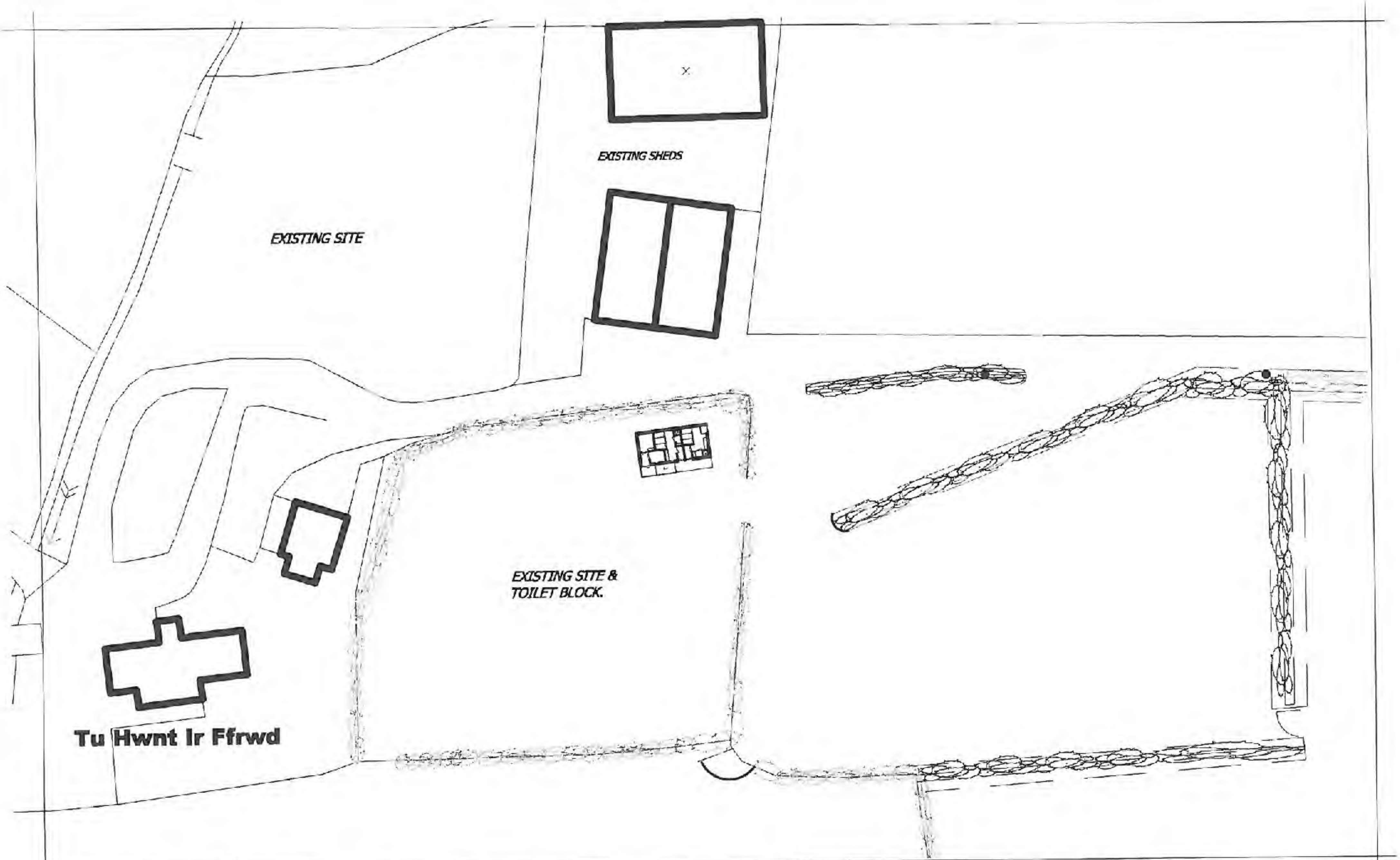
This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387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



PROPOSED EXTENSION TO EXISTING CARAVANS SITE at TU HWNT I'R FFWRD, MORFA NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD LL53 8UP for MR.O R OWENS

LOCATION PLAN

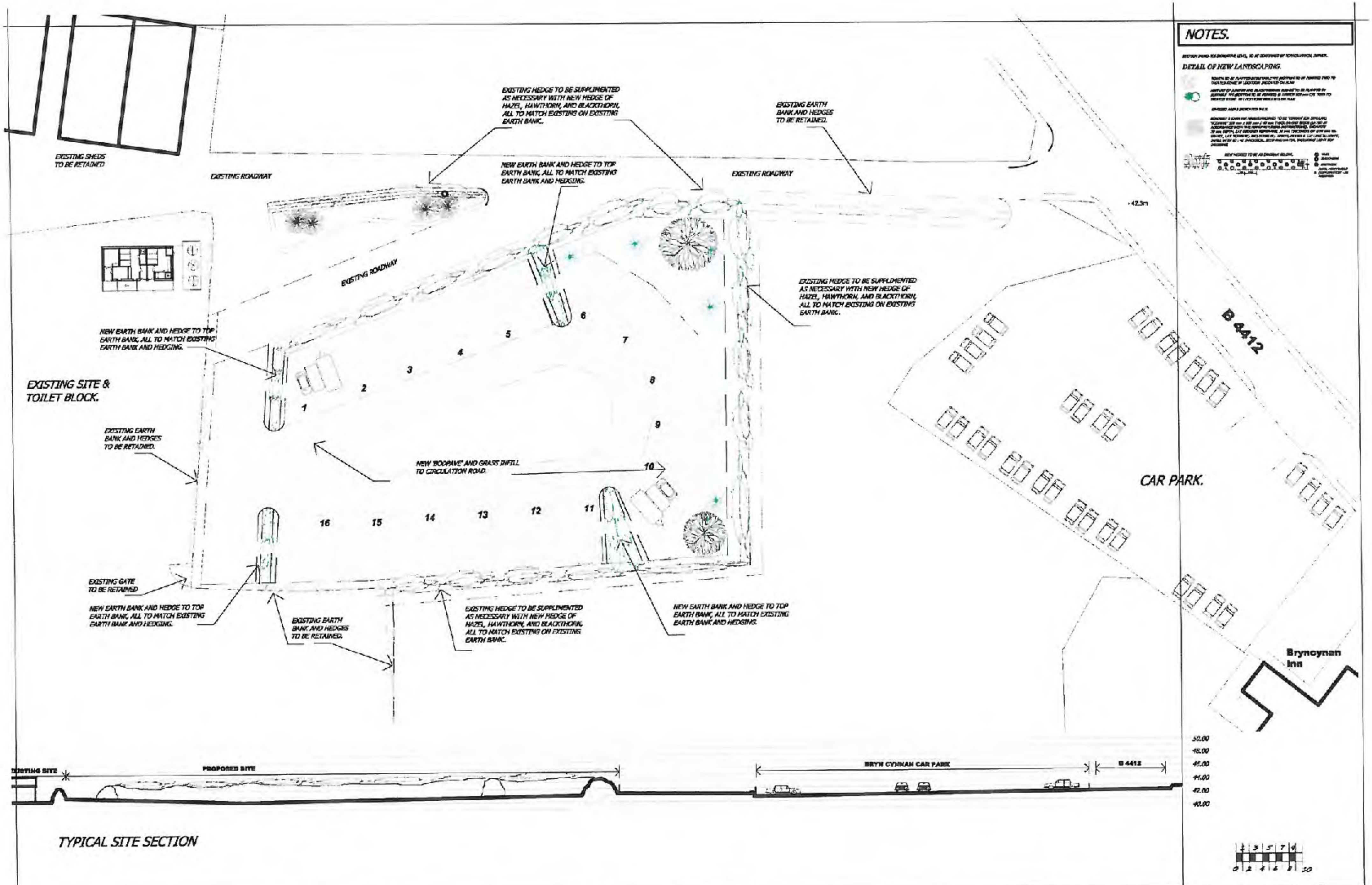
scale 1 : 2500. *October 2014.* *Drg. No. 1114/THF/3003*



PROPOSED EXTENSION TO EXISTING CARAVAN SITE at TU HWNT I'R FFWRD, MORFA NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD LL53 8UP for MR.O R OWENS

EXISTING SITE PLAN

scale 1 : 500. October 2014.
Drawing. No. 1114/THF/3001



PROPOSED EXTENSION TO EXISTIING CARAVAN SITE at TU HWNT I'R FFWRD.
MORFA NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD LL53 8UP. for MR. O. R. OWENS.

PROPOSED SITE AND SECTION.

SCALE 1 : 250

OCTOBER 2014

DRAWING No.
1114/THF/3002

Rhif: **6**

Rhif y Cais / Application Number : C14/1164/39/LL

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

Cais Rhif: C14/1164/39/LL
Dyddiad Cofrestru: 27/11/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanengan
Ward: Abersoch

Bwriad: ESTYNIAD CEFN AR LEFEL LLAWR CYNTAF GYDA GRISIAU I'R LEFEL IS YNGHYD A CHADW FFENESTR GROMEN CEFN
Lleoliad: 94, YSTAD CAE DU, ABERSOCH, PWLLHELI, LL537DE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn un ar gyfer codi estyniad llawr cyntaf cefn gyda grisiau allanol ynghyd â chadw ffenestr gromen cefn sydd yn y broses o gael ei adeiladu. Byddai'r estyniad yn un to fflat fyddai'n mesur 2.10 medr o ddyfnder wrth 3.6 medr o led ac a fyddai wedi ei osod ar golofnau gyda gwagle allanol islaw. Byddai grisiau allanol yn arwain ohono i'r ardd gefn. Bwriedir gorffen waliau allanol yr estyniad gyda rendr gwyn i gydweddu'r eiddo presennol. Bydd y ffenestr wedi ei gorffen gyda llechi ar y muriau.

1.2 Lleolir yr eiddo o fewn rhes o dai teras ar allt yng nghanol ystâd Cae Du sydd o fewn ffin ddatblygu Abersoch. Mae'r safle hefyd wedi ei leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Gerddi mannau agored 'open plan' sydd yng nghefn y teras gyda llwybr yn eu gwasanaethu. Ceir gwrych aeddfed yn amgáu'r gerddi cefn a cheir trac preifat yn cefnu arno.

1.3 Yn ystod yr ymweliad safle roedd gwaith mewnol yn cael ei wneud ar yr eiddo. Ers hynny derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r bwriad a nodwyd bod y gwaith o godi'r ffenestr gromen wedi ei gychwyn. Cynghorwyd yr adeiladwyr i atal y gwaith hyd nes bydd y cais wedi derbyn penderfyniad.

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor yn sgil derbyn 3 gohebiaeth yn gwrthwynebu'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 bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle yn unol gyda gofynion statudol Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000.

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.

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.

Canllawiau Dylunio Gwynedd Pennod 12: Addasiadau ac estyniadau

2.3 Polisïau Cenedlaethol:
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN 12) : Dyluniad

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C03D/0430/39/LL – Estyniad i falconi: Caniatáu 28 Hydref 2003

3.2 Y14/002134 – Cyflwynwyd ymholiad cynllunio yn holi am y posibilrwydd o godi estyniad llawr cyntaf gyda balconi ail lawr cefn a ffenestr gromen. Datganwyd pryder am ddyluniad y ffenestr gromen ac am elfen y balconi. Mae'r cynnig gerbron wedi gwrando ar y cyngor gan ddiwygio dyluniad y ffenestr gromen a diddymu'r balconi.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebir oherwydd gor-ddatblygiad mewn man cyfyng ac y byddai'n dechrau cynsail i weddill y teras.
Uned AHNE:	Tŷ deulawr, modern ymysg tai eraill yw 94 Cae Du ac nid yw yn amlwg ar y tirlun. Ni chredir fod yr addasiadau i'r eiddo yn mynd i gael effaith annerbyniol ar yr AHNE.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd 4 gwrthwynebiadau i'r bwriad. Roedd y gwrthwynebiadau ar sail:- • Gor-ddatblygiad o'r safle. • Gor-edrych ac effaith ar breifatrwydd. • Cychwyn cynsail • Anfodlonrwydd fod y gwaith wedi ei ddechrau

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 â'u bod yn cydymffurfio a'r meini prawf perthnasol 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 yn cynnwys adeiladu estyniad llawr cyntaf cefn ar golofnau ynghyd a chadw ffenestr gromen cefn sydd eisoes yn y broses o gael ei adeiladu. Byddai'r estyniad i'r gegin wedi ei leoli yng nghornel cefn yr eiddo ac yn cyffwrdd wal dalcen rhif 95 Cae Du sydd gyfochrog. Byddai'r estyniad yn mesur 3.6 medr o led ac yn ymestyn allan oddeutu 2.10 medr o wal gefn yr eiddo a bwriedir gosod grisiau allanol fyddai'n ymestyn allan 1.5m ychwanegol gan arwain o ddrws cefn yr estyniad i lawr i ardal ardd gefn yr eiddo. Mae gerddi cefn y teras yn gyfyng ac ar ffurf agored 'open plan' ac mae'n safle cuddiedig oherwydd bod gwrych terfyn uchel yn ymestyn ar hyd cefn yr holl deras. Ni fyddai'r estyniad yn amlwg nac yn ymwthiol i dirlun yr AHNE, gan y byddai golygfeydd ohono wedi eu cyfyngu i leoliad agos o fewn gerddi'r teras tu ôl i'r gwrych. Credir bod maint, lleoliad a dyluniad yr estyniad yn parchu'r eiddo a'i gyffiniau a byddai'r gorffeniad yn cydweddu â'r tŷ presennol. Byddai gofod amwynderol digonol yn parhau yng nghefn yr eiddo.

5.3 Ers cynnal yr archwiliad safle gwreiddiol mae'r gwaith o godi'r ffenestr gromen wedi ei ddechrau ac erbyn paratoi'r adroddiad pwyllgor mae'r gwaith yn agosáu at gael ei gwblhau. Mae'r ffenestr gromen to fflat wedi ei gorchuddio gyda llechi ac yn is na chrib y to, gan ymestyn dros ran helaeth o'r to cefn. Cynghorwyd yr adeiladwyr i atal y gwaith hyd nes bydd penderfyniad ar y cais, ond maent wedi bwrw ymlaen â'r gwaith ar eu risg eu hunain. Er nad yw ffenestri gromen yn nodwedd gyffredin o fewn yr ystâd, ni ystyrir ei fod yn elfen ymwthiol nac annerbyniol yn y lleoliad hwn sydd ar gefn y teras. Mae golygfeydd ohono i'w weld o Lon Engan trwy fylchau yng nghoed cwrtil eiddo'r Hendre, ond ni chredir ei fod yn nodwedd weledol ddominyddol ar yr eiddo na'r cyffiniau. Ni ystyrir ychwaith fod unrhyw ardrawiad gweledol annerbyniol ar yr AHNE.

5.4 Datgan y gwrthwynebiadau fod y bwriad yn or-ddatblygiad o safle cyfyng ac yn debygol o ddechrau cynsail. Tra nodir eu pwyntiau, o ystyried maint bychan yr estyniad ni ellir cytuno bod yr estyniad yn or-ddatblyigiad o'r eiddo. Er bod y cefn yn gymharol gyfyng, ni fyddai'n arwain at leihad annerbyniol yn yr ardal amwynderol gan y byddai ardal fechan yn parhau yn y cefn ynghyd a'r balconi blaen eang. Sylweddolir nad yw ffenestri gromen yn nodwedd gyffredin yn yr ystâd a bod posib dechrau cynsail ond rhaid ystyried pob cais ar ei haeddiant. Credir yn yr achos yma, fod y ffenestr gromen o ddyluniad addas ac yn dderbyniol i'w chadw yn y lleoliad anymwthiol yma.

5.5 Ystyrir felly fod yr estyniad arfaethedig a'r ffenestr gromen yn dderbyniol yn nhermau dyluniad, gorffeniad a mwynderau gweledol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau B8, B22, B24 a B25 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Mae polisi B23 yn ceisio diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol. Byddai'r estyniad wedi ei leoli yng nghornel cefn yr eiddo ac yn cyffwrdd wal dalcen ochr rhif 95 Cae Du. Gan fod cefn rhif 95 wedi ei gamu yn ôl oddeutu 4m o gefn yr eiddo hwn, ni fydd unrhyw effaith ar eu mwynderau yn sgil y datblygiad. Byddai'r ffenestr a'r drws yn yr estyniad yn wynebu'r gwrych i'r cefn, heb unrhyw bosibiliad o or-edrych uniongyrchol i ffenestri'r cymdogion cyfochrog. Ni ystyrir bod sail i'r gwrthwynebiad sy'n datgan y gallai'r ffenestr gromen beri goredrych i eiddo Aberafon a Bron Aber, o ystyried bod to'r eiddo cyfochrog yn rhif 95 yn rhwystro unrhyw olygfeydd i'r cyfeiriad hynny. Mae'r ffenestr yn wynebu gwrychoedd aeddfed gyda thrac tu hwnt iddo a dros gornel eiddo gardd Hendre, sy'n weladwy o'r ffordd sirol. Ni fyddai'r estyniad na'r ffenestr gromen sydd eisoes wedi ei chodi, yn achosi unrhyw niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol yn yr achos yma ac felly ystyrir ei fod yn dderbyniol yn nhermau polisi B23 o'r CDUG.

6. Casgliadau:

6.1 Credir bod maint, graddfa a dyluniad yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol i'r lleoliad cuddiedig hwn. Tra na ellir esgusodi'r ffaith bod gwaith o godi'r ffenestr wedi cymryd lle cyn penderfynu'r gwaith, ystyrir fod yr hyn sydd wedi ei adeiladu yn dderbyniol yn yr achos yma ac yn parchu a chydweddu gyda'r adeilad. Tra nodir pwyntiau'r gwrthwynebwyr, ni ystyrir bod sail i wrthod y cais ar sail eu sylwadau. Ni ystyrir fod y datblygiad yn effeithio mwynderau gweledol yr ardal na chymeriad yr AHNE nac yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau trigolion cyfagos. I'r perwyl hyn ystyrir fod yr estyniad yn dderbyniol a'r ffenestr gromen yn addas i'w chadw gan eu bod yn cydymffurfio a gofynion y polisïau cynllunio perthnasol a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

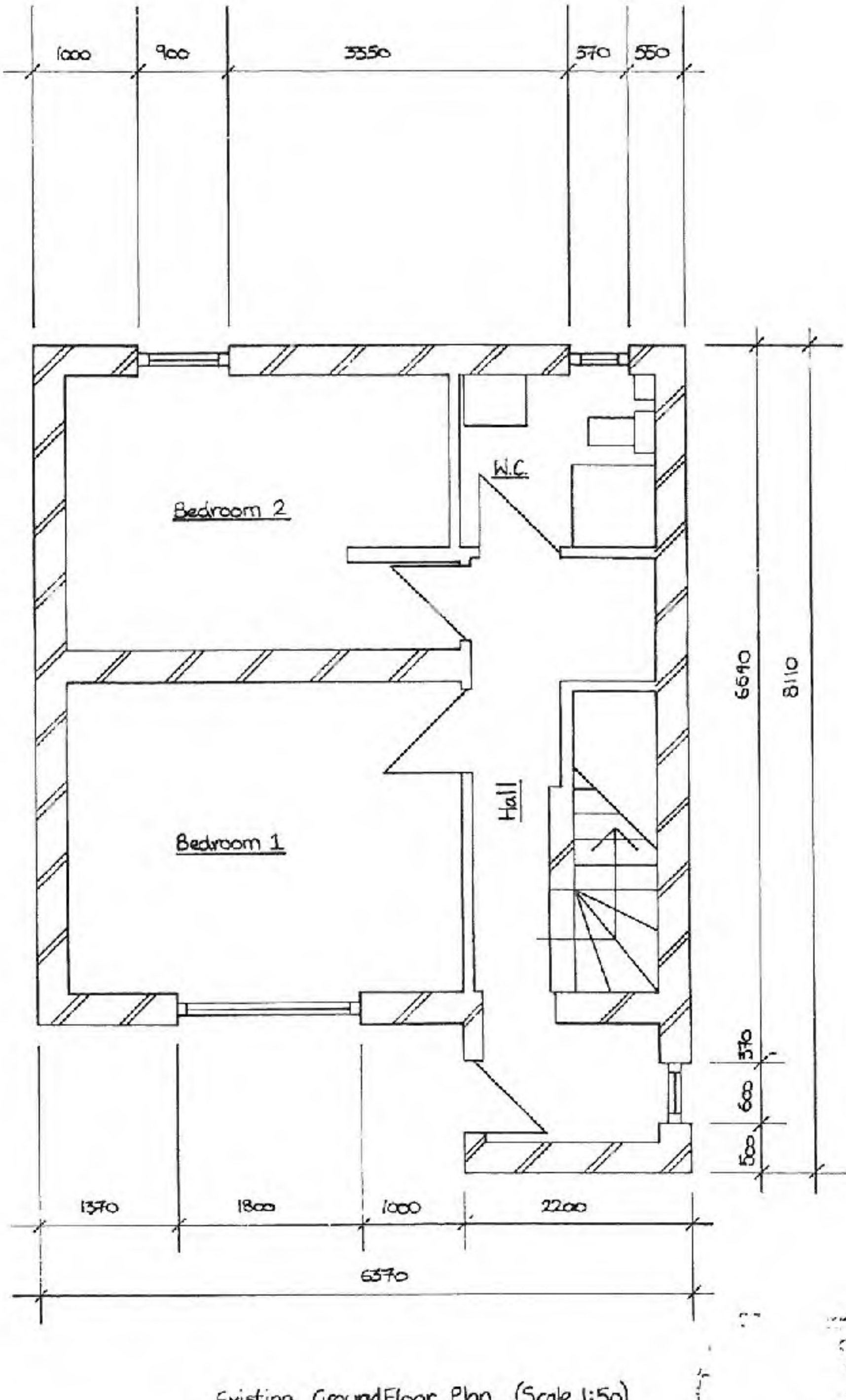
7.1 Caniatáu – amodau -

1. Estyniad a'r ffenestr gromen yn unol â'r cynlluniau.
2. Gorffeniad i gydweddu â'r eiddo presennol.

Rhif y Cais / Application Number : C14/1164/39/LL

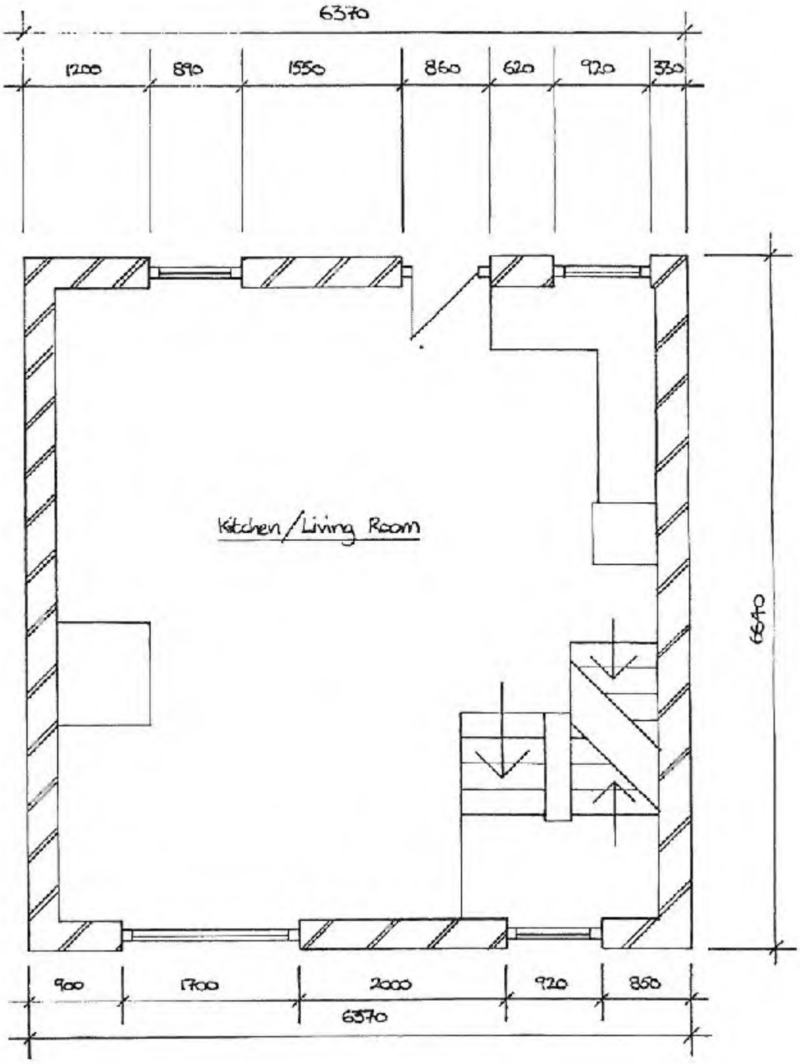
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

Ty-Ni
Bro Dawel
Hareth
MAES AWEL
CH
Meifod
Derwen
St Tudno
Talfor
Derlwyn
Groeslon
LB
GP
Blaen-y-Wawr
Hendre
LON ENGAN
Aberaron
The Orchard
Rowena
Bron-y-Gan
Ynys Fawr
CAE DU
Cae Du
N
Cae Du Farm
CYNGOR GWYNEDD
27 TACH 2014



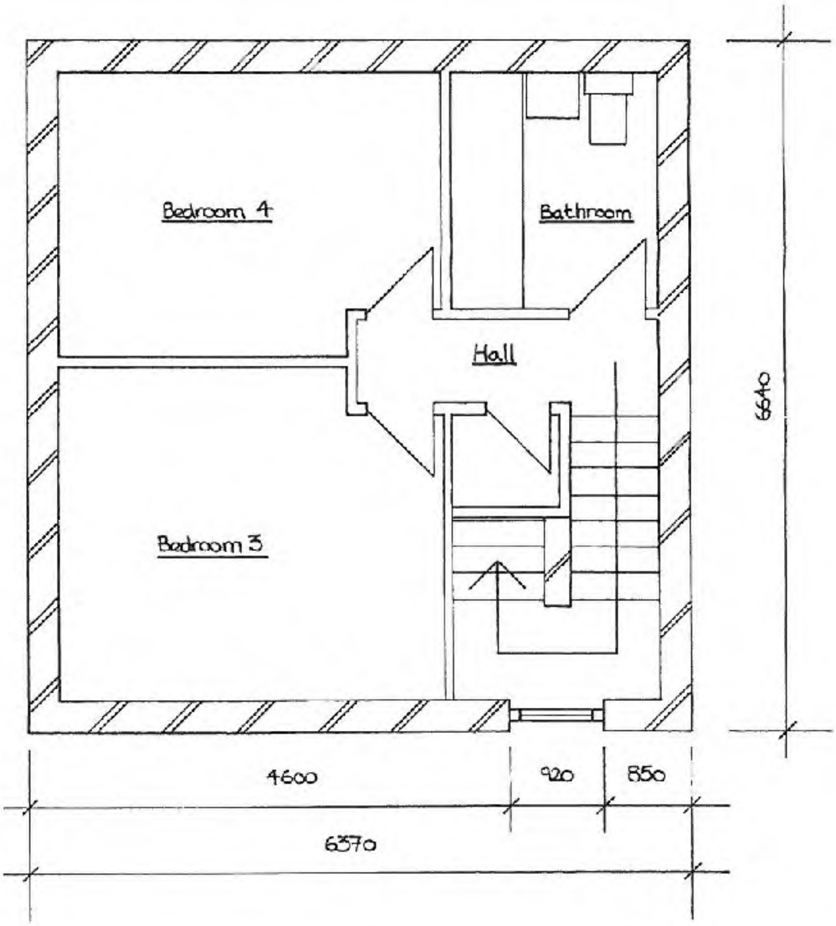
Existing GroundFloor Plan (Scale 1:50)

CYNGOR GWYNEDD
2 7 IACH 2014

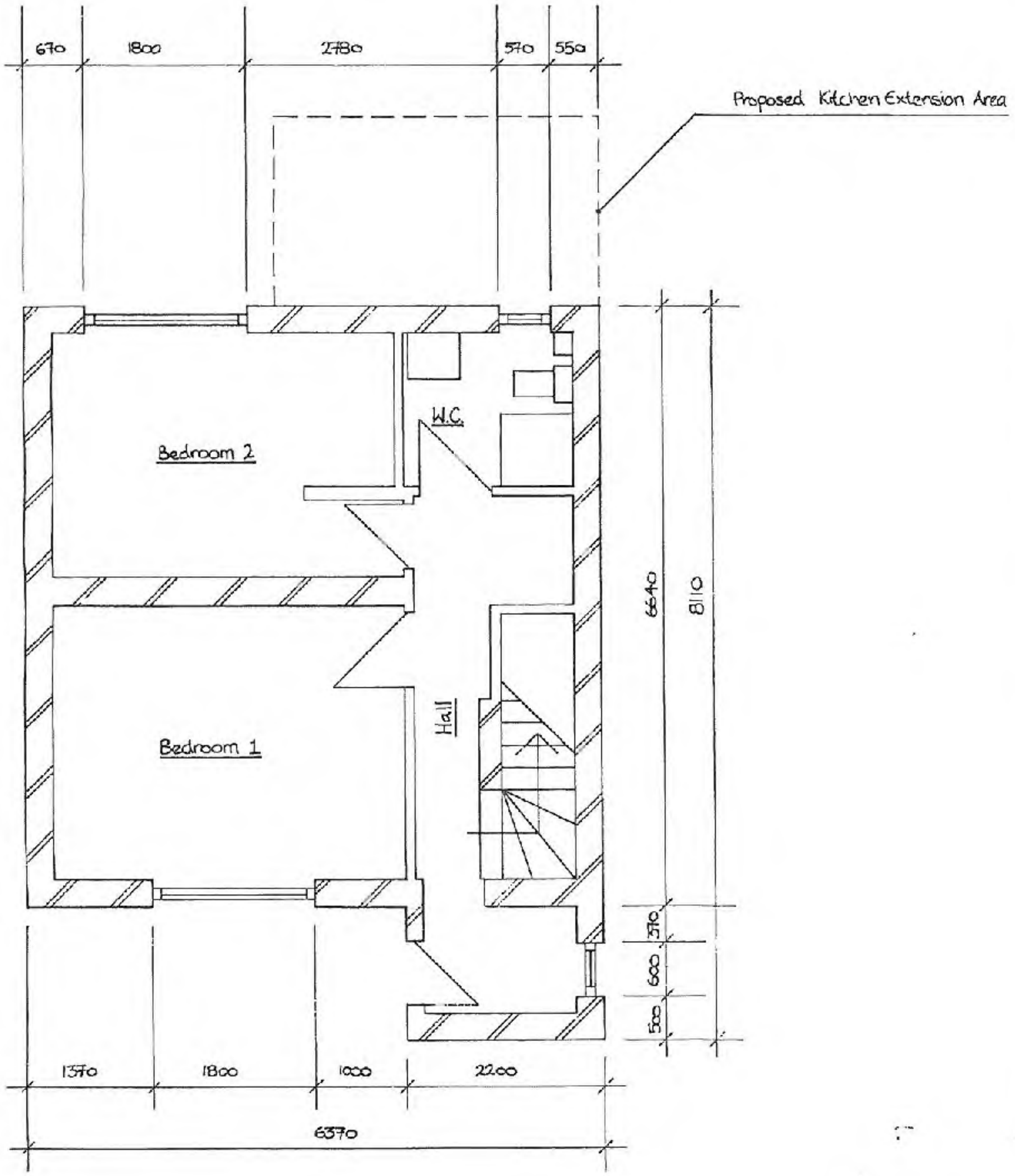


Existing First Floor Plan (Scale 1:50)

CYNGOR GWYNEDD
2 7 TACH 2014
rhif tracio

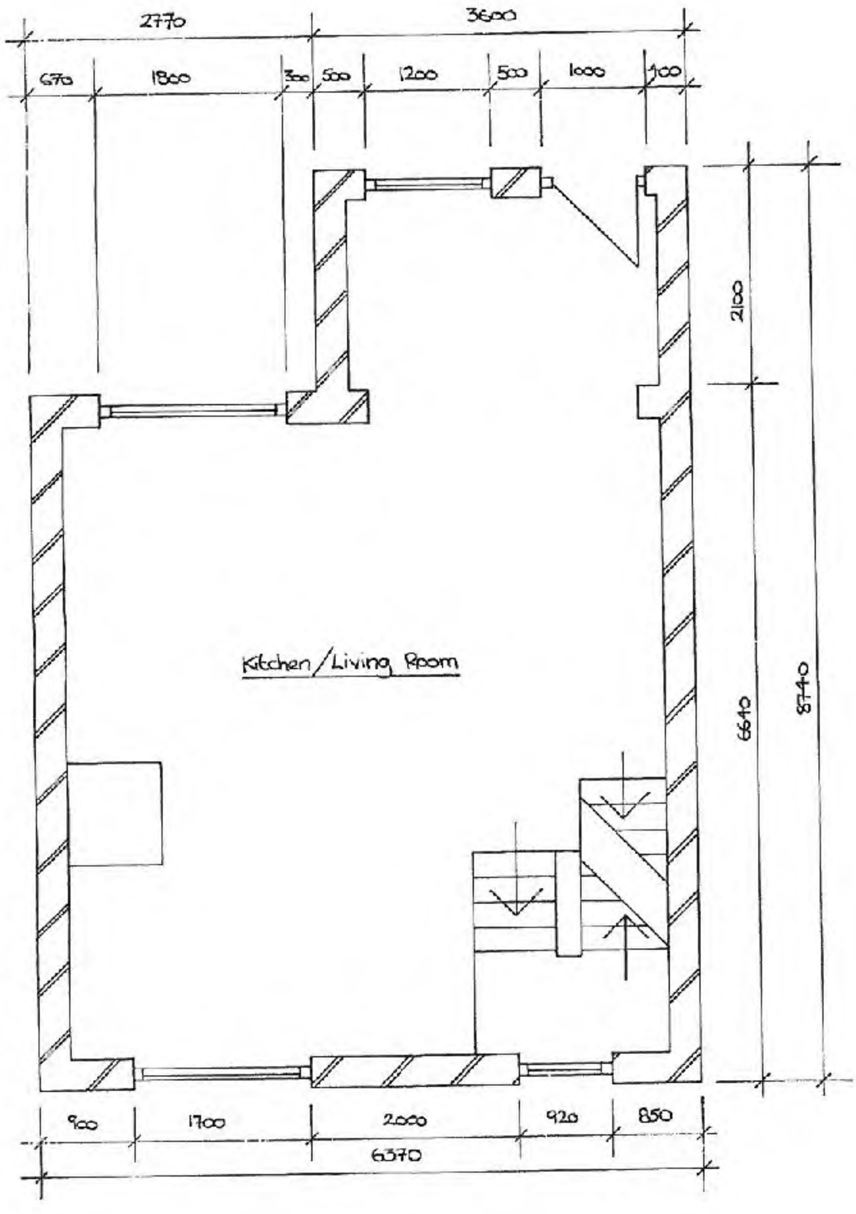


Existing Second Floor Plan (Scale 1:50)



Proposed Ground Floor Plan (Scale 1:50)

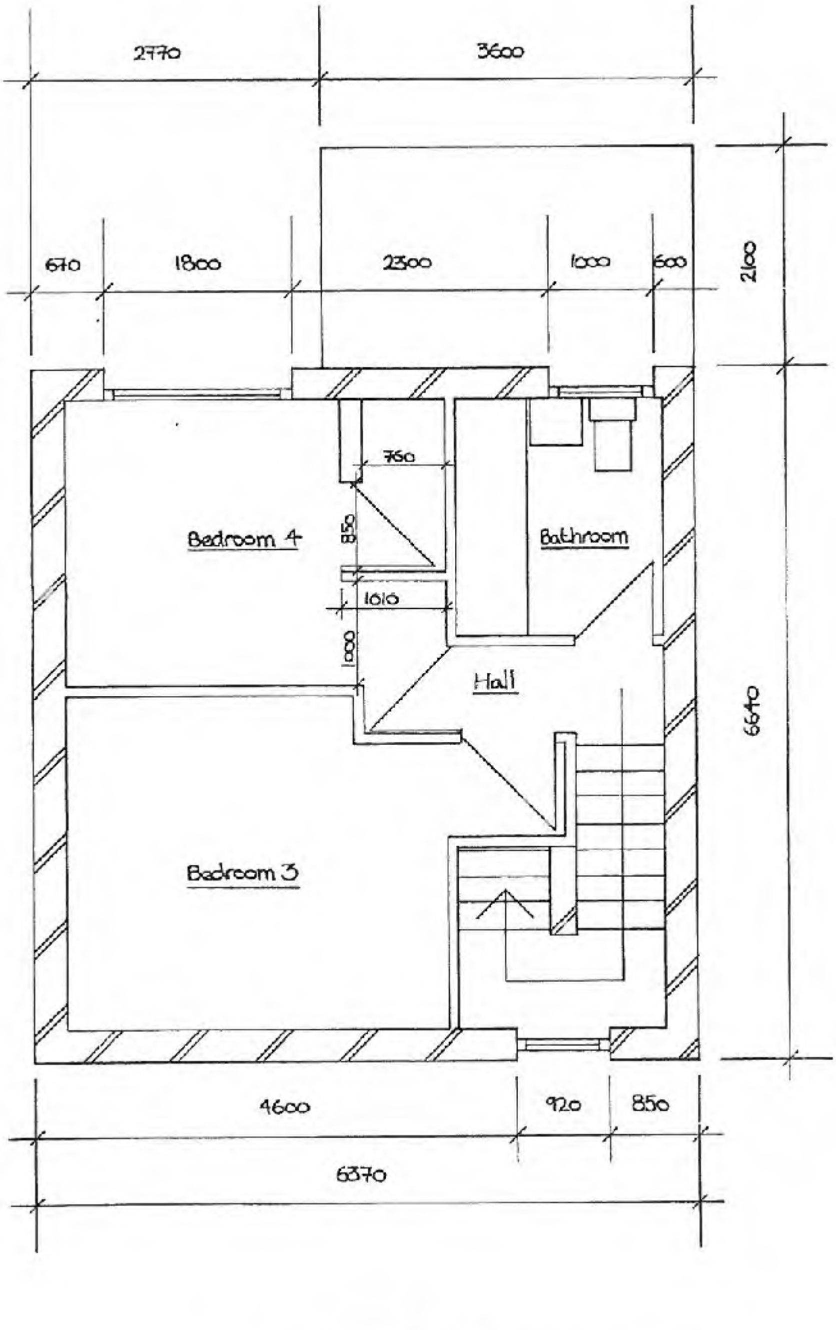
CONTRACTOR: J+S JONES Ltd.	AGENT: DAREN.D.OWEN	CLIENT: FIONA ANDERSON



Proposed First Floor Plan (Scale 1:50)

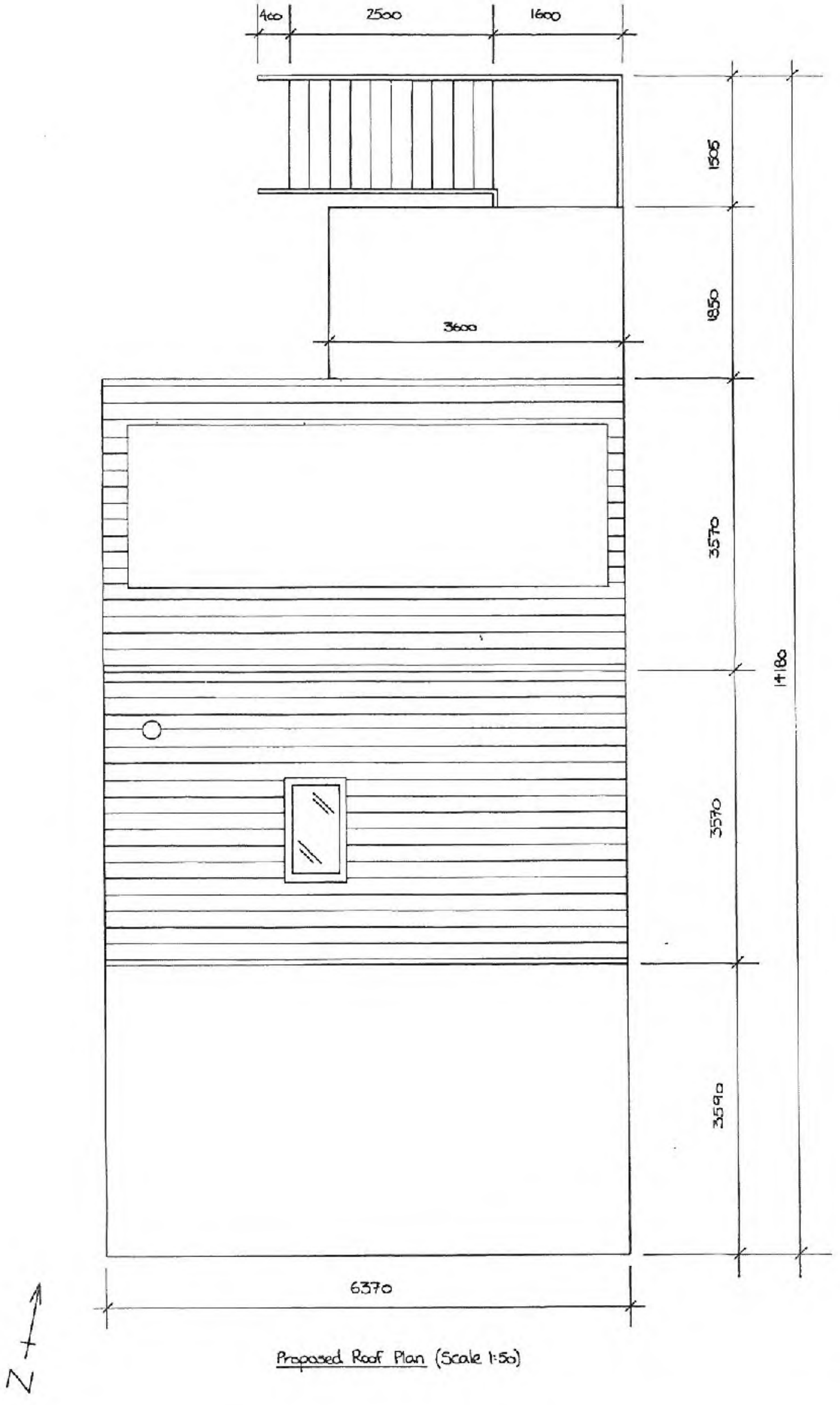
CYNGOR GWYNEDD
27 TACH 2014

CONTRACTOR: J+S JONES Ltd	AGENT: DAREN.D.OWEN	CLIENT: FIONA ANDERSON



Proposed Second Floor Plan (Scale 1:50)

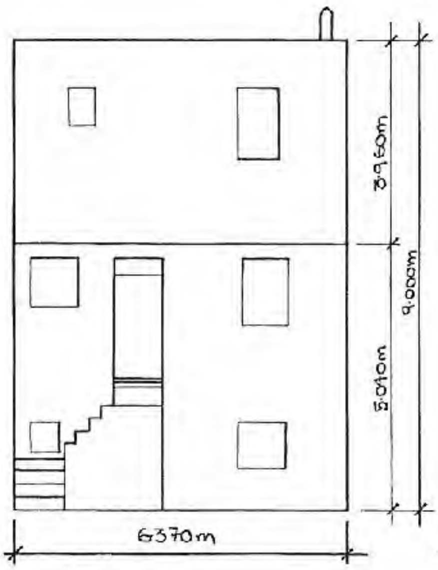
CONTRACTOR: J+S JONES Ltd.	AGENT: DAREN.D. OWEN	CLIENT: FIONA. ANDERSON



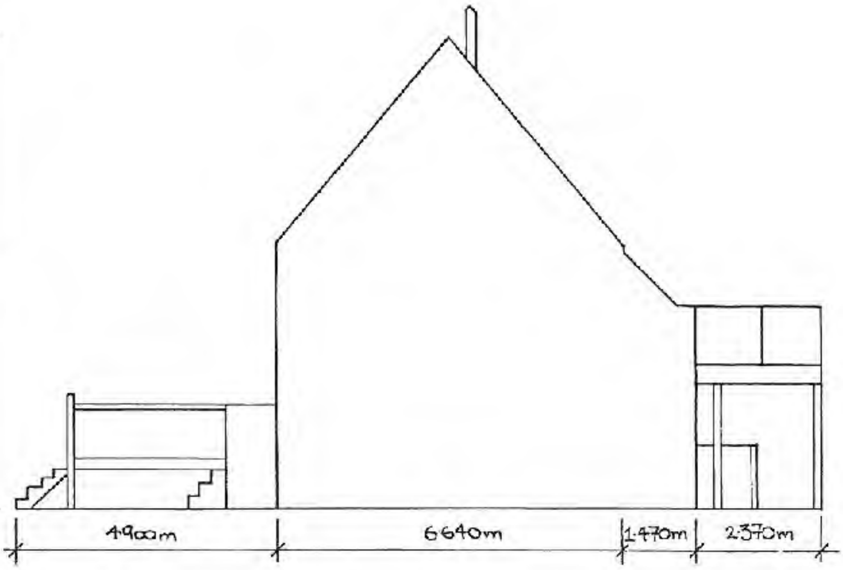
Proposed Roof Plan (Scale 1:50)

CONTRACTOR: J+S JONES Ltd.	AGENT: DAREN.D. OWEN	CLIENT: FIONA. ANDERSON

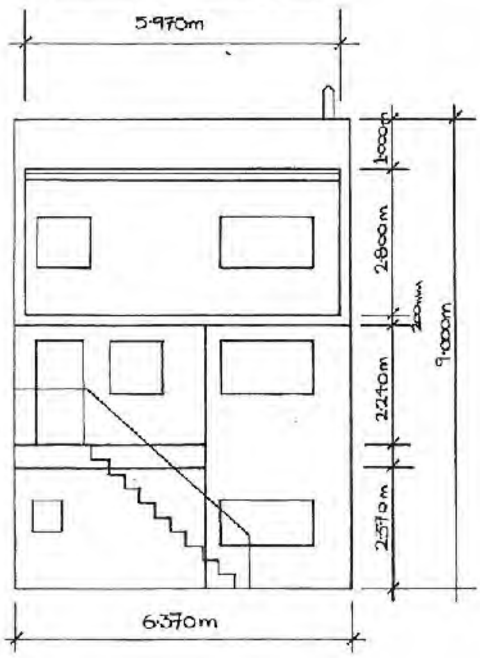
Existing Rear Elevation



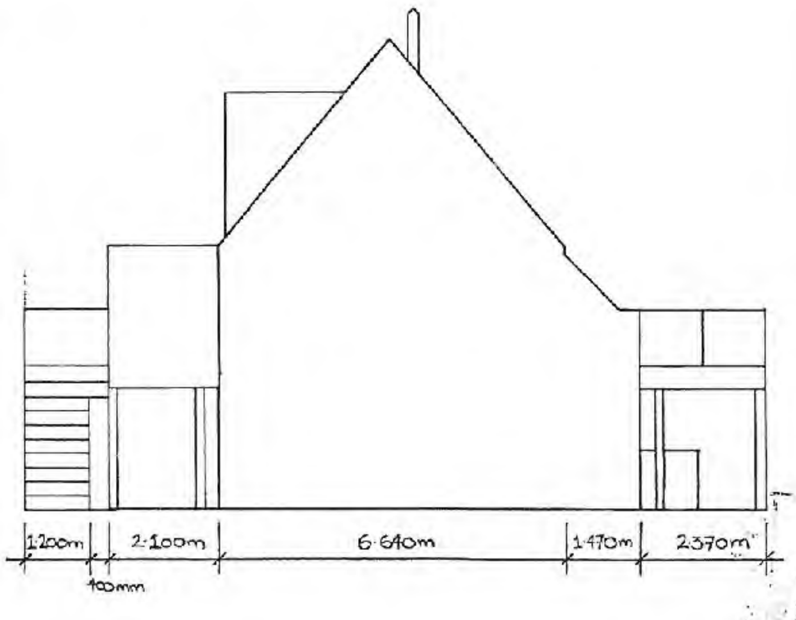
Existing LHS Elevation



Proposed Rear Elevation



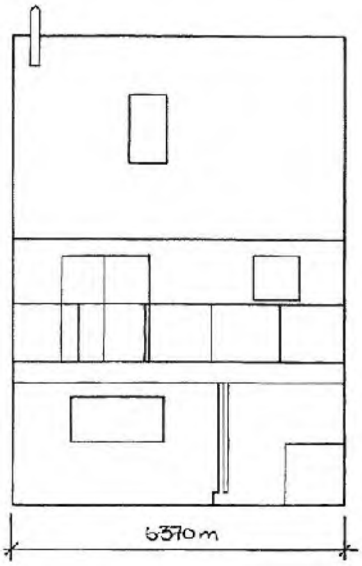
Proposed LHS Elevation



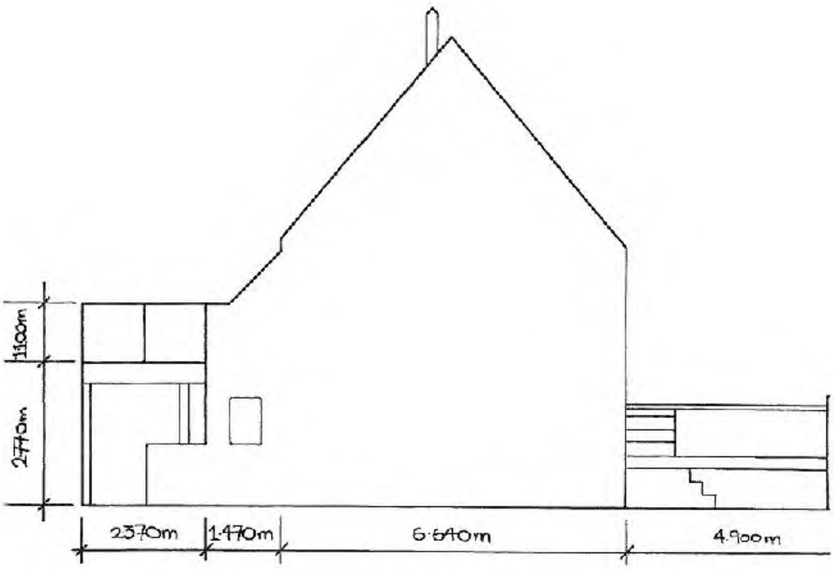
Scale 1:100

CONTRACTOR: J+S JONES Ltd	AGENT: DAREN.D.OWEN	CLIENT: FIONA ANDERSON

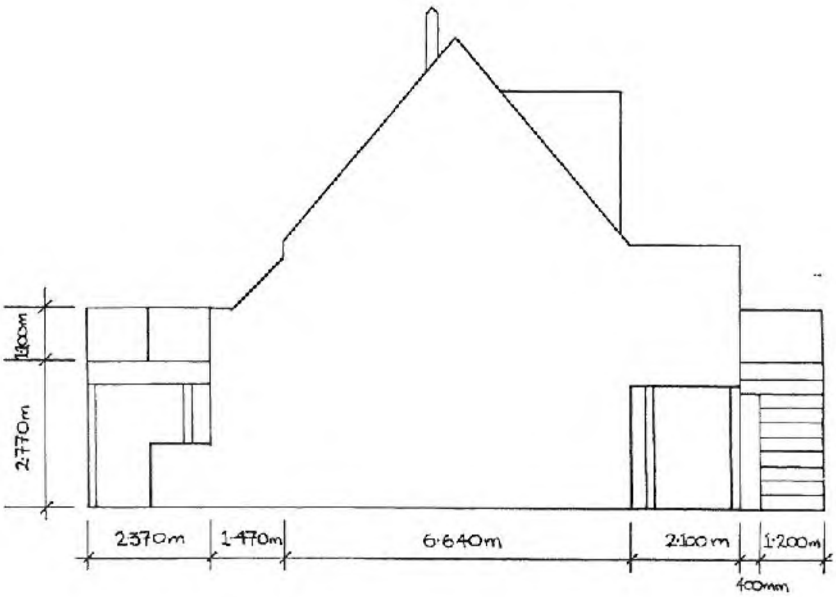
Existing Front Elevation

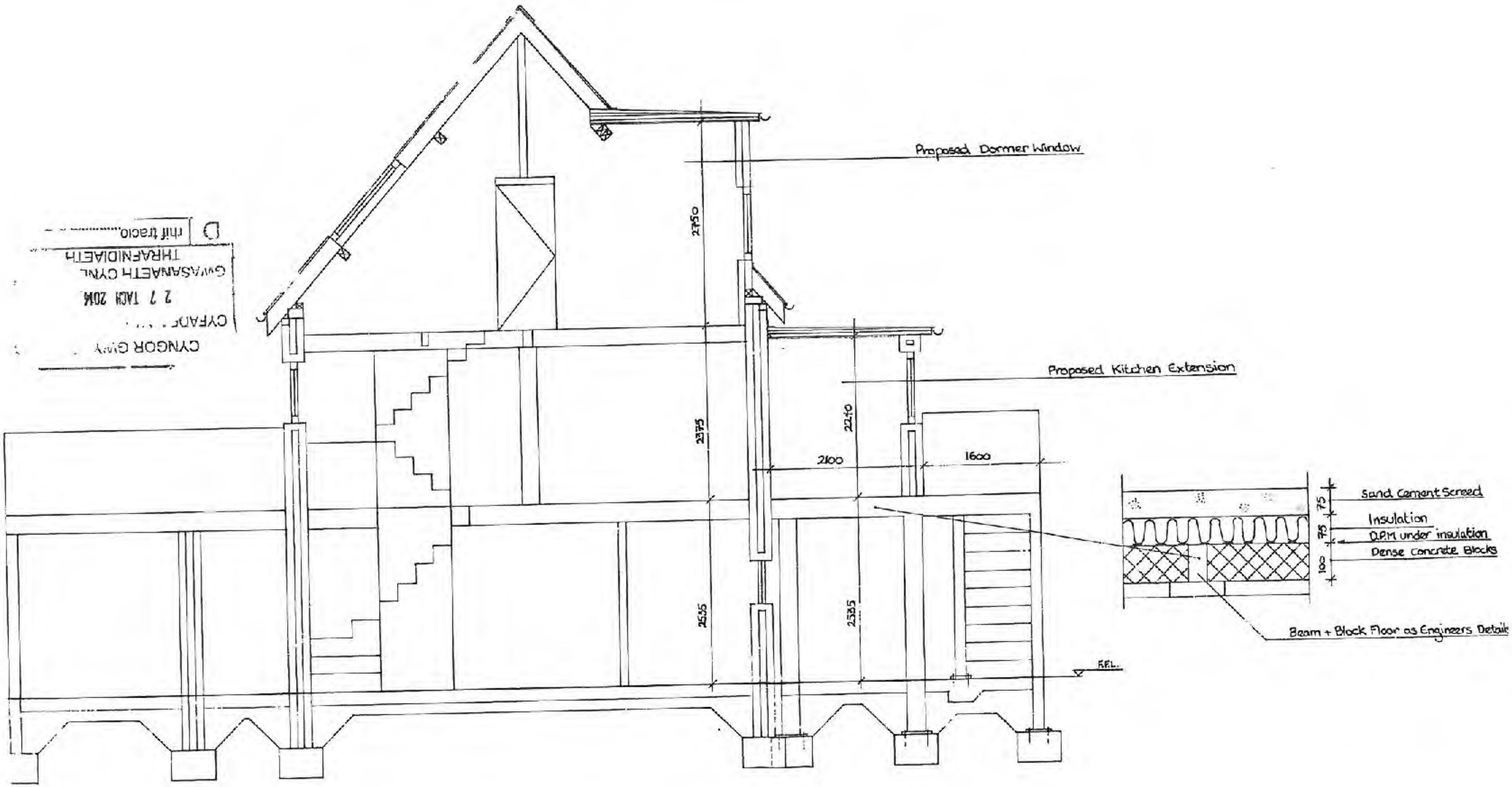


Existing RHS Elevation



Proposed RHS Elevation





Section Through Proposed Extension / Dormer (Scale 1:50)