
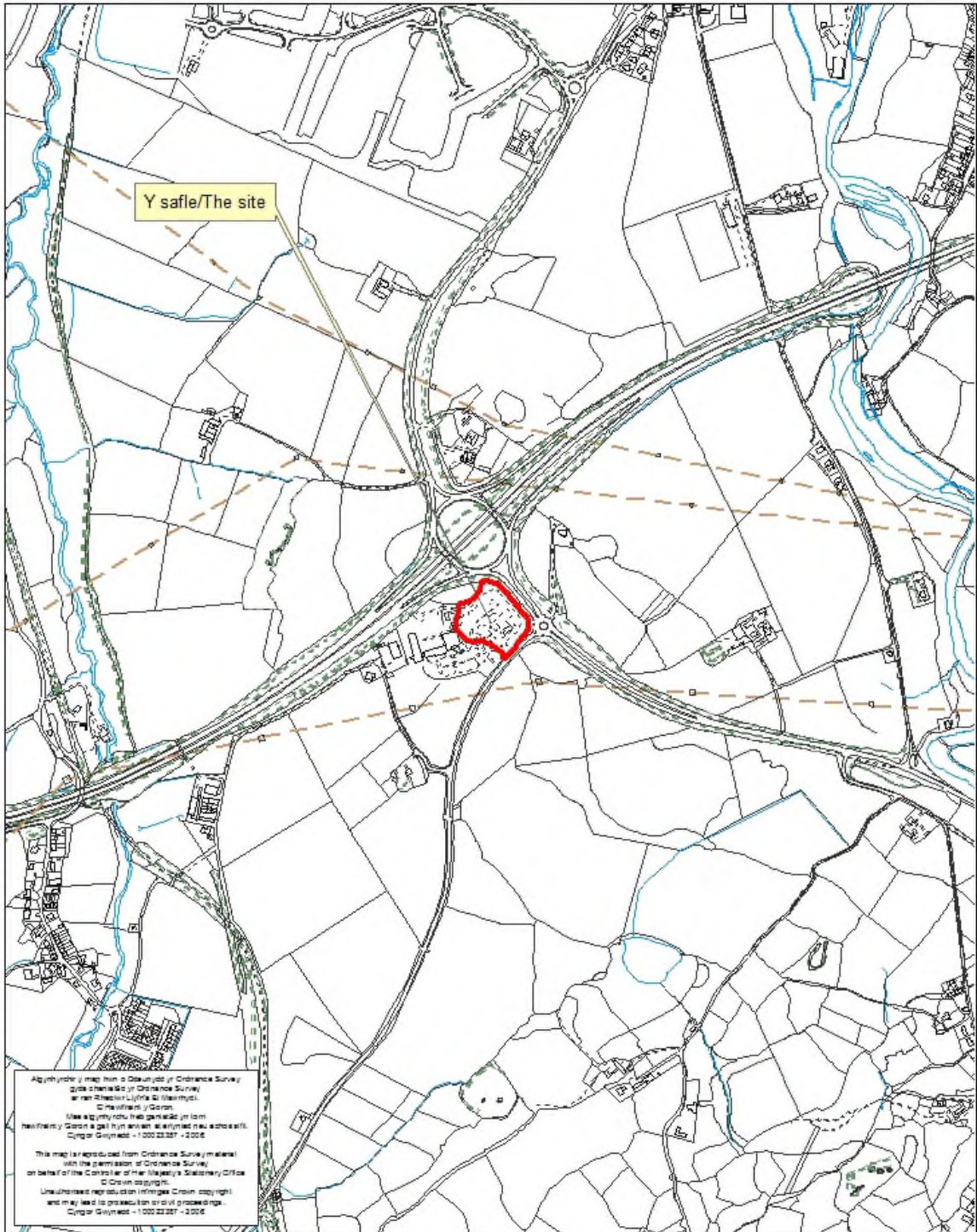


Rhif: 5

	<b>Rhif y Cais / Application Number :</b>	<b>C14/1024/16/LL</b>
	<b>Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa. Location Plan for identification purposes only. Not to scale.</b>	



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Cais Rhif: C14/1024/16/LL  
 Dyddiad Cofrestru: 11/11/2014  
 Math y Cais: Llawn - Cynllunio  
 Cymuned: Llandygai  
 Ward: Arllechwedd

Bwriad: DYMCHWEL GORSAF BETROL, SIOP A CHANOPI YNGHYD A CHODI GORSAF BETROL GYDA SIOP, 'ATM' A 'SUBWAY' NEWYDD, CODI CANOPI NEWYDD A PWMP HGV NEWYDD A CHODI SIOP GOFFI 'STARBUCKS' GYDAG ELFEN GYRRU TRWADD, LLECYNNAU PARCIO A GOSOD TANCIAU O DAN DDAEAR YN LLE'R RHAI PRESENNOL

Lleoliad: BANGOR SERVICE STATION, FELIN HEN ROAD, LLANDYGAU, BANGOR, LL57 4BG

**Crynodeb o'r Argymhelliad:** CANIATÁU GYDAG AMODAU

## 1. Disgrifiad:

1.1 Cais ar gyfer dymchwel gorsaf betrol, siop a chanopi ynghyd a chodi gorsaf betrol gyda siop, 'ATM' a 'Subway' newydd, codi canopy newydd a phwmp HGV newydd a chodi siop goffi 'Starbucks' gydag elfen gyrru trwodd, llecynnau parcio a gosod tanciau o dan ddaear yn lle'r rhai presennol.

1.1 Mae'r safle yn cael ei adnabod fel Llys y Gwynt ac mae'n cynnig gwasanaethau i deithwyr yr A55 a'r A5. Ar hyn o bryd mae'r safle yn cynnwys Travelodge, bwyty 'Little Chef' a 'Burger King', Bwrdd Twristiaeth, gorsaf betrol gyda siop ac ardal parcio lorïau. Mae'r cais yma yn ymwneud gyda'r rhan o'r safle sy'n cynnwys yr orsaf betrol a'r ardal parcio lorïau.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cefn gwlad agored ac ar gyrion yr A55, yr A5 a'r A4244 a ger canolfan trafniadaeth gorllewin yr Heddlu.

1.3 Mae'r bwriad yn cynnwys yr isod:

- Dymchwel yr orsaf betrol a'r siop bresennol a'r canopy yn gyfan gwbl.
- Codi adeilad 'Starbucks' newydd fyddai'n mesur oddeutu 20m wrth 11m a 5.5m o uchder ar ei uchaf, gyda storfa gaeedig gysylltiol 3m wrth 5m ynghyd a chanopi. Byddai'r adeilad gyda tho fflat. Nid oes manylion llawn o'r gorffeniad ond mae awgrym y byddent o liwiau brown, brown golau a hufen.
- Codi adeilad gorsaf betrol gyda 'ATM', siop a 'Subway' cysylltiol newydd fyddai'n mesur 30m wrth 14m a 5m o uchder ar ei uchaf. Byddai arwynebedd llawr yr adeilad yn gyfan gwbl yn mesur oddeutu 404m sgwâr gydag oddeutu 312m sgwâr ohono yn llawr siop ac oddeutu 40m sgwâr yn 'Subway'. Nid yw'r cynllun llawr yn dangos byrddau a chadeiriau ar gyfer y 'Subway'. Mae'r adeilad gyda tho un pits, ac nid oes manylion llawn o'r gorffeniad wedi ei gyflwyno, ond mae blaen y siop yn cynnwys canran uchel o wydr.
- Codi canopy newydd ar gyfer cerbydau a chanopi ar wahân ar gyfer lorïau. Byddai'r canopyau yn mesur 9m wrth 7m a 6.5m o uchder ar ei uchaf, a 8.5m wrth 30.5m a 6.5m o uchder ar ei uchaf. Nid oes manylion llawn o orffeniad y canopyau.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

- Darparu 5 pwmp tanwydd ar gyfer cerbydau a 1 pwmp ar gyfer lorïau.
- Darparu 13 llecyn parcio o flaen y siop ac 11 llecyn parcio o flaen y 'Starbucks' a 15 llecyn parcio ychwanegol gerllaw.
- Gosod 3 tanc i ddal tanwydd 75000 o litrau'r un yn lle'r tanciau presennol.

1.4 Mae Datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

1.5 Mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr asiant nad oes carthffos gyhoeddus o fewn 1 milltir i'r safle ac mae'r garthffosiaeth yn mynd i danc septig sy'n cael ei rannu gyda Travelodge. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn defnyddio'r tanc presennol yma. Derbyniwyd hefyd wybodaeth gan yr asiant sy'n cadarnhau fod bwriad cadw 5 llecyn parcio ar gyfer lorïau o fewn y safle.

1.6 Nid yw'r datblygiad yn disgyn o dan atodlen 1 o'r Rheoliadau Cynllunio Gwlad A Thref (Asesu Effeithiau Amgylchedd) 1999 gan nad yw'r datblygiad ar gyfer storio mwy na 200,000 tonnall o betrol neu gemeg betrol (rhif 20) ac nid yw'r datblygiad yn disgyn o dan atodlen 2 o'r Rheoliadau ychwaith gan nad yw'r datblygiad ar gyfer storio mwy na 200 tonnall o betrol neu gemeg petrol ac nid yw'r bwriad yn golygu darparu adeilad neu strwythur ar gyfer storio. Nid yw'r bwriad angen ei sgrinio nac angen Asesiad Effaith Amgylcheddol felly.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

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

### **2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

#### **POLISI B7 - SAFLEOEDD O BWYSIGRWYDD ARCHEOLEGOL**

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

#### **POLISI 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 gwledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

#### **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 B31 - DATBLYGIADAU SY'N YMDRIN Â SYLWEDDAU PERYGLUS**

Gwrthod cynigion ar gyfer datblygiad sy'n ymdrin â sylweddau peryglus mewn safleoedd penodol.

#### **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.

#### **POLISI D5 - ANGHENION LLEOLI ARBENNIG**

Mewn achosion eithriadol caniatáu lleoli datblygiadau diwydiannol/busnes ar safleoedd heb eu dynodi neu nas diogelwyd ar gyfer busnes/diwydiant os oes 'anghenion lleoli arbennig' gwirioneddol nad ellir eu diwallu ar Safle Cyflogaeth Safon Uchel neu Safle Diwydiannol.

#### **POLISI D8 - EHANGU MENTRAU PRESENNOL**

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

#### **POLISI D27 - SIOPAU MANWERTHU NWDYDDAU CYMHARIAETH A CHYFLEUSTER TU ALLAN I GANOL TREFI DIFFINIEDIG**

Caniatáu cynigion ar gyfer siopau manwerthu newydd sy'n gwerthu nwyddau cymhariaeth a/neu gyfleuster, neu, estyniadau i rai presennol ar safleoedd o fewn neu'n agos i Ganolfannau Gwasanaeth ond tu allan i ganol trefi diffiniedig, os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud a sefydlu angen, y prawf dilyniannol, effaith ar hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad canol tref, materion traffig a pharcio ac argaeledd cyfleusterau

#### **POLISI D30 - MANWERTHU YNG NGHEFN GWLAD**

Caniatáu cynigion am siopau bach tu allan i ffiniau datblygu os yw'n elfen israddol i fusnes presennol ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gydag effaith ar siop bentref cyfagos ac ar fwynderau neu gymeriad yr ardal yn ogystal ag argaeledd adeilad presennol.

### **2.3 Polisiâu Cenedlaethol:**

Nodyn Cynllunio Technegol 12 Dylunio 2014

Nodyn Cynllunio Technegol 18 Trafnidiaeth 2007

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) 2014

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Yn ogystal â nifer o geisiadau am hysbesion mae'r isod yn nodi hanes cynllunio perthnasol y safle:

- P3/16/360 - Highway service area comprising of 40 bedroom lodge amenity building petrol filling station and associated shop sales – Caniatau – 18.08.1989
- 3/16/360f - Thirty two bedroom extension and extension to existing parking area (amended scheme to that approved under reference no 3/16/360c). - Caniatáu 09.12.1995
- 3/16/360d - Car wash, jet wash and tank room. – Gwrthod 24.04.1995
- 3/16/360c - 32 bedroom extension and extension to existing parking area. - Caniatáu 05.04.1995
- 3/16/360b - Amendment to lodge building car park and layout – Caniatau 11.04.1991
- 3/16/360a - Construction of substation and switchroom.- 16.01.1991
- 3/16/360 - 1)proposed petrol filling station with restaurant and eating facilities  
2)ancillary retail sales and other facilities  
3)toilet facilities car parking areas picnic and play area motel and tourist information office - Caniatáu - 01.07.1987

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi – ond dylai enw'r lleoliad fod yn Llys y Gwynt.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r bwriad o gadw'r 5 llecyn parcio (ar gyfer loriau) ar y safle yn dderbyniol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig gan nad oes carthffos gyhoeddus ar y safle ac nid oes bwriad cysylltu i garthffos gyhoeddus.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Cynnig amodau Tir Llygredig.

Bioamrywiaeth: Dim pryderon

Uned Trafnidiaeth y Cynulliad: Heb ymateb

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Mae posibilrwydd bydd oblygiadau archeolegol ar y safle yma, ac o'r herwydd awgrymir amodau i sicrhau cynllun gwaith archeolegol ar y safle cyn cychwyn unrhyw waith.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. DMae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail materion cynllunio perthnasol:

Pryderon bydd y siop, siop goffi a Subway yn achosi mwy o sbwriel sy'n cael ei chwythu o'r safle, angen gwella trefniadau hel sbwriel o'r safle.

Gwneathpwyd hefyd y sylw canlynol nad yw'n faterol i gynllunio:

Nid yw'r canopi bwriedig yn edrych yn ddigonol ar gyfer gwynt cryf sydd ar y safle.

Yn ogystal, derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi'r bwriad ond heb roi sylwadau pellach.

## **5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol: Egwyddor y datblygiad**

- 5.1 Mae safle'r datblygiad yma o fewn cefn gwlad agored, ac ymhell o ffiniau datblygu Bangor neu unrhyw bentref cyfagos, ac nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Mae'r safle wedi ei leoli ger yr A55/A5 a'i bwrpas gwreiddiol a hyd heddiw yw darparu gwasanaeth i deithwyr y cefnffyrdd yma.
- 5.2 Mae polisi D5 o'r CDU yn ymwneud gyda anghenion lleoli arbennig, ac mae'n datgan mewn achosion eithriadol, caniateir lleoli datblygiadau diwydiannol neu fusnes ar safleoedd heb eu dynodi neu na ddiogelwyd ar gyfer busnes/diwydiant os oes gan y datblygiad arfaethedig 'anghenion lleoli arbennig' gwirioneddol na ellir ei ddiwallu ar Safle Cyflogaeth Safon Uchel neu Safle Diwydiannol dynodedig presennol. Yn yr achos yma, er nad yw'n ddatblygiad o'r newydd ar safle o'r newydd, mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion y polisi uchod, gan ei fod wedi ei leoli ar y safle o ganlyniad i'r anghenion lleoli arbennig sy'n unigryw i'r math yma o gyfleuster.
- 5.3 Mae polisi D8 o'r CDU yn ymwneud gyda ehangu mentrau presennol, ac mae'n caniatáu cynigion i ehangu/ymestyn/dwyshau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol isod:
  1. Nad yw'r cynnig yn ymwneud â defnydd presennol sydd eisoes yn achosi difrod arwyddocaol i'r ardal o'i amgylch a/neu ar ddefnyddiau presennol cyfagos – ni ystyrir fod y defnydd presennol yn achosi unrhyw ddifrod ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda'r maen prawf hwn.
  1. Bod y cynnig wedi ei leoli o fewn y datblygiad presennol neu'n ffinio ag ef – mae'r datblygiad wedi ei leoli o fewn cyffiniau'r safle presennol ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio â'r maen prawf hwn.
  2. Bod y cynnig yn ategol i'r gwaith sydd yno ar y pryd - mae'r bwriad yn golygu ail-ddatblygu'r rhan o'r safle sy'n cynnwys gorsaf gwerthu petrol a siop ar hyn o bryd, er mwyn cynnig gwasanaeth gorsaf gwerthu petrol, siop, 'Subway' a chaffi 'Starbucks' sy'n gysylltiedig â darparu gwasanaeth i deithwyr sy'n defnyddio'r A55 a'r A5 ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio â'r maen prawf hwn.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

3. Na fydd graddfa'r datblygiad presennol ynghyd a'r cynnig yn achosi difrod arwyddocaol i fwynderau, yr amgylchedd a'r rhwydwaith ffyrdd lleol - mae'r datblygiad wedi ei gyfyngu i'r safle presennol ac nid yw'n ymestyn tu allan i ffiniau presennol y safle. Ni ystyrir bydd graddfa'r datblygiad yn achosi difrod arwyddocaol i fwynderau, o'i gymharu â'r datblygiad presennol ar y safle. Mae'r Uned Drafnidiaeth, Cyfoeth Naturiol Cymru, yr Uned Bioamrywiaeth ac Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail effaith ar yr amgylchedd ac effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda'r maen prawf hwn.
  4. Er mwyn lleihau effaith weledol ar yr ardal o amgylch, bod y cynnig yn cynnwys mesurau tirlunio sensitif a mesurau addas i ymdrin â therfynau newydd y datblygiad - nid yw'r bwriad yn mynd y tu hwnt i ffiniau presennol y safle, sydd eisoes wedi eu tirweddau yn sylweddol, a gellir gosod amod cynllunio ar y caniatâd i sicrhau fod cynllun i gadw ac ategu at y tirweddau presennol yn cymeryd lle. Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio â'r maen prawf hwn
- 5.4 Ar sail yr uchod felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi D8 uchod.
- 5.5 Mae polisi D27 o'r CDU yn ymwneud â siopau manwerthu nwyddau cymhariaeth a chyfleuster tu allan i ganol trefi diffiniedig, ac mae'n asesu cynigion ar gyfer siopau manwerthu newydd a/neu estyniad i rai presennol sy'n gwerthu nwyddau cymhariaeth ar safleoedd o fewn neu'n agos i Ganolfannau Gwasanaeth ond tu allan i ganol trefi diffiniedig a nodwyd ar y Mapiâu Cynigion. Yn yr achos yma, mae safle'r cais o leiaf milltir i ffwrdd o gyrion ffin ddatblygu Canolfan Rhanbarthol Bangor fel yr hed yr aderyn ac sydd ymhellach o gyrraedd cerddwyr, ac oherwydd natur y datblygiad fel safle gwasanaethol ar gyfer teithwyr yr A55 a'r A5 nid yw'n hygyrch i gwsmeriaid nad yw'n berchen ar gerbyd preifat. Ni ystyrir fod y polisi yma yn berthnasol i'r bwriad yma felly, ac ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael unrhyw effaith ar ganol tref diffiniedig Bangor beth bynnag. Ystyrir felly mai polisi D30 fel y trafodir isod sy'n berthnasol yn yr achos yma.
- 5.6 Mae polisi D30 o'r CDU yn ymwneud â manwerthu yng nghefn gwlad, ac mae'n caniatáu cynigion am siopau bach tu allan i ffiniau datblygu os yw'n cydymffurfio â'r meini prawf isod:
1. Bod y siop yn elfen israddol o fusnes presennol ar y safle
  2. Na fyddai'r siop yn achosi difrod sylweddol i siop bentref cyfagos
  3. Y rhoddwyd blaenoriaeth i wneud defnydd o adeilad priodol presennol
  4. Na fydd y defnydd newydd yn niweidio mwynderau trigolion cyfagos neu gymeriad yr ardal yn sylweddol.
- 5.7 Mae'r safle presennol yn rhan o safle mwy sy'n cynnwys gwasanaethau amrywiol gan gynnwys bwytai amrywiol a gwesty, gorsaf betrol gyda 8 pwmp i gerbyd a 2 i lorïau, ynghyd a siop gysylltiol gydag arwynebedd llawr y siop ei hun yn oddeutu 90m sgwâr, ynghyd a pheiriant 'ATM' a pheiriant coffi. Mae'r bwriad yn golygu dymchwel y rhan gorsaf betrol a'r siop atodol er mwyn codi gorsaf betrol newydd



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

gyda 10 pwmp cerbyd a 2 pwmp i loriau, siop gysylltiol gydag arwynebedd llawr oddeutu 312m sgwâr, ardal ‘Subway’ sy’n cynnig brechdanau i’w cario allan ac ‘ATM’, ynghyd ac adeilad caffi Starbucks ar wahân. Mae elfen siop yn bodoli ar y safle yn barod felly ac yn atodol i wasanaethau sy’n bodoli ar y safle’n barod. Mae’r datblygiad sy’n rhan o’r cais yn golygu codi elfen siop sy’n fwy na’r hyn sy’n bodoli’n barod, ond ystyrir ei fod yn parhau i fod yn israddol i’r holl wasanaethau eraill sy’n bodoli ar y safle. Yn yr achos yma, nid oes modd gwneud defnydd o adeilad priodol presennol, gan fod yr adeiladau yn cael eu dymchwel, ond mae defnydd gwasanaethol y safle yn parhau, ac ni ystyrir y bydd y datblygiad newydd o’i gymharu a’r hyn sydd yno’n bresennol yn cael unrhyw effaith andwyol sylweddol ychwanegol ar fwynderau trigolion cyfagos na chymeriad yr ardal.

- 5.8 Mae’r siop bentref agosaf wedi ei lleoli yn Rachub, ac mae oddeutu 3 milltir i ffwrdd o safle’r cais. Mae’r siop yma yn darparu cyfleuster siop leol i’r pentref, ac ni ystyrir y buasai’r elfen siop sy’n destun y cais yma yn achosi difrod sylweddol iddo. Mae siop Tesco Express, Spar a Londis ym Methesda hefyd oddeutu 3 milltir i ffwrdd o’r safle ac oddeutu 1 milltir i ffwrdd o siop bentref Rachub, ac mae Tesco Extra ym Mangor oddeutu 3 milltir i ffwrdd o’r safle ac oddeutu 5.5 milltir i ffwrdd o siop bentref Rachub. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol gyda Pholisi D30 o’r CDU.
- 5.9 Mae polisi B31 o’r CDU yn ymwneud â datblygiadau sy’n ymdrin â sylweddau peryglus, ac mae’n gwrthod cynigion ar gyfer datblygiad sy’n ymdrin â sylweddau peryglus os lleolir hwy unai o fewn, neu’n agos iawn at ddatblygiadau preswyl, addysgol, hamdden neu ddatblygiadau manwerthu; neu o fewn, neu’n agos iawn at safleoedd sy’n bwysig i’r amgylchedd hanesyddol neu i fioamrywiaeth. Yn yr achos yma, mae’r bwriad yn cynnwys ail-osod tanciau ar gyfer storio tanwydd (petrol a diesel). Mae tanciau yn bodoli’n bresennol, a hefyd mae un neu ddau o anheddau wedi eu lleoli ar wasgar cwmpas y safle, ac mae gwesty wedi ei leoli ar y safle, ac mae bwriad darparu siop ar y safle, sy’n arferol ynghlwm a datblygiad gorsaf betrol. Nid oes safleoedd sy’n bwysig yn hanesyddol nac o ran bioamrywiaeth yn rhan nac yn agos i’r safle. Yn ystod cyfnod delio gyda’r cais ymgynghorwyd ac Uned Gwarchod y Cyhoedd, Cyfoeth Naturiol Cymru, Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ac Uned Bioamrywiaeth, a thra derbyniwyd sylwadau ac amodau i’w gosod ar y caniatâd cynllunio, ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i’r datblygiad o ran sylweddau peryglus a’i effaith ar y cyhoedd, bioamrywiaeth nac archeoleg yn yr ardal.
- 5.10 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi B31, ac na fydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar unrhyw drigolion cyfagos na’r amgylchedd ar sail sylweddau peryglus.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.11 Mae polisi B22 a B25 o’r CDU yn ymwneud gyda asesu dyluniad a deunyddiau adeiladu, ac mae’n 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, ac yn 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.
- 5.12 Mae’r bwriad yn nodweddiadol o ddatblygiad gwasanaethau cefnffyrdd sydd i’w canfod ar hyd yr A55 drwy Ogledd Cymru ac thu hwnt, ac mae maint a dyluniad yr adeiladau yn addas ac yn cydweddu â’r safle sy’n cynnwys adeiladau eraill tebyg. Nid oes gwybodaeth lawn o’r deunyddiau a gorffeniadau wedi eu cyflwyno fel rhan



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

o'r cais, ond mae awgrym y bydd yr adeiladau o liwiau brown, brown golau a hufen, ac mae'r cynlluniau yn dangos canran uchel o wydr. Ystyrir ei fod yn rhesymol gosod amod i gyuno gorffeniadau allanol fydd yn cael eu defnyddio ar y safle o flaen llaw, a bod hynny'n addas yn yr achos yma. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiâu B22 a B25 uchod felly.

- 5.13 Mae polisi B27 o'r CDU yn ymwneud â chynlluniau tirlunio. Mae'r safle yma eisoes wedi ei dirlunio'n sylweddol gyda llystyfiant uchel a dwys ar hyd ei ffiniau, ac ni ystyrir fod angen tirlunio ychwanegol yn yr achos yma. Serch hynny, ystyrir ei fod yn bwysig fod y tirlunio presennol yn cael ei gadw a'i ategu'n briodol ac i'r perwyl hyn ystyrir ei fod yn rhesymol gosod amod i sicrhau manylion cynnal tirweddu i'r dyfodol. Ystyrir felly, fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B27.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.14 Mae polisi B23 o'r CDU yn 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. Er bod y datblygiad bwriadedig yn fwy na'r hynny sy'n bodoli ar y safle ar hyn o bryd, ni ystyrir ei fod yn ddefnydd tir gwbl wahanol nac yn orddatblygiad o'r safle, ac na fydd yn amharu ar breifatrwydd rhesymol unrhyw eiddo gerllaw, nac ychwaith yn ychwanegu at draffig sy'n gysylltiedig â thraffig mewn modd sy'n achosi niwed arwyddocaol i amwynderau lleol. Mae'r bwriad yn benodol ar gyfer darparu gwasanaeth tanwydd, lluniaeth a chyfleusterau i deithwyr yr A55 a'r A5, ac ni fydd yn cynnig cyfleoedd ychwanegol i unigolion ymddwyn yn anghymdeithasol ac mae'r dyluniad a chynllun yn ystyried anghenion ei holl ddefnyddwyr posibl gan gynnwys yr anabl.
- 5.15 Mae gwrthwynebiad wedi ei dderbyn i'r bwriad sy'n cynnwys sylwadau fod pryderon bydd y siop goffi a'r Subway yn achosi mwy o sbwriel sy'n cael ei chwythu o'r safle. Mae'n ymddangos fod sbwriel yn cael ei chwythu o'r safle yn barod, ac er hynny nid oes posib profi yn union o ble mae'r sbwriel yn cael ei chwythu (o'r safle ei hun neu gan gwsmeriaid sydd eisoes wedi gadael y safle). Serch hynny mae sbwriel yn gallu bod yn broblem mewn safle fel hyn, ac felly ystyrir ei fod yn rhesymol gosod amod i sicrhau fod cynllun darparu biniau addas ar gyfer cwsmeriaid o gwmpas y safle, a bod yna ardal storio biniau masnachol yn cael ei ddarparu ar y safle er mwyn lleihau unrhyw effaith posib.
- 5.16 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23 uchod.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.17 Mae polisi CH33 o'r CDU yn ymwneud â diogelwch ar ffyrdd a strydoedd a chaniateir 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. Mae polisi CH36 yn ymwneud a chyfleusterau parcio ceir preifat a 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.
- 5.18 Mae'r bwriad yn darparu gwasanaeth tanwydd, lluniaeth a chyfleusterau ar gyfer gyrrwyr cerbydau a loriau yn bennaf, ac mae'r bwriad yn golygu ailwampio'r safle

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

presennol er mwyn darparu gwasanaethau gwell. Mae'r bwriad yn cynnwys darparu 13 llecyn parcio o flaen y siop gorsaf betrol ac 11 llecyn parcio o flaen y caffi ynghyd a 15 llecyn parcio ychwanegol gerllaw. Mae'r bwriad hefyd yn cadw 5 llecyn parcio lori o fewn y safle.

- 5.19 Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad ac fod y ddarpariaeth Barcio yn addas i'r sefyllfa. Nid yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw newidiadau i'r fynedfa i'r safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisïau CH33 a CH36 uchod.

### **Materion Archeolegol**

- 5.20 Mae polisi B7 o'r CDU 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. Er bod safle'r datblygiad bwriadedig wedi ei leoli o fewn cyffiniau'r safle presennol sydd eisoes wedi ei ddatblygu, mae Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd wedi ymateb i'r cais ac wedi adnabod potensial ar gyfer olion archeolegol ar y safle, ac yn cynnig amod yn sicrhau fod cynllun gwaith archeolegol yn cael ei gyflwyno a'i weithredu ar y safle yn ystod y gwaith adeiladu. Ar sail gosod yr amod uchod ar y caniatâd cynllunio ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi B7 uchod.

### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.21 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori statudol, derbyniwyd gwrthwynebiad yn cynnig sylwadau ar sbwriel, sydd eisoes wedi ei drafod uchod, yn ogystal a sylwadau ar addasrwydd gwneuthuriad y canopi bwriadedig a cwestiynnu os y bydd yn gwrthsefyll y tywydd a'r gwynt ar y safle. Nid yw asesu cadarnrwydd strwythr yn fater sy'n disgyn o fewn cylch gwaith yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ac bydd y strwythr yn cael ei asesu yn y modd yma o dan rheoliadau adeiladu. Ni ystyrir fod y sylwadau a gynigwyd yn ddigonol ar gyfer newid yr argymhelliad yn yr achos yma.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Ar sail yr uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi lleol na chenedlaethol perthnasol a nodir uchod ac nid yw'r bwriad yn debygol o gael unrhyw effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

### **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatau – amodau

- 1.5 mlynedd
2. unol a'r cynlluniau
3. cytuno deunyddiau
4. amodau tir llygredig
5. cynllun gwaith archeolegol
6. cynllun cynnal tirweddu.
7. cynllun biniau a sicrhau eu bod yn cael eu lleoli
8. darparu'r holl fannau parcio yn unol â'r cynllun cyn fod gweddill y datblygiad yn agored i'r cyhoedd



Rhif y Cais / Application Number :

C14/1024/16/LL

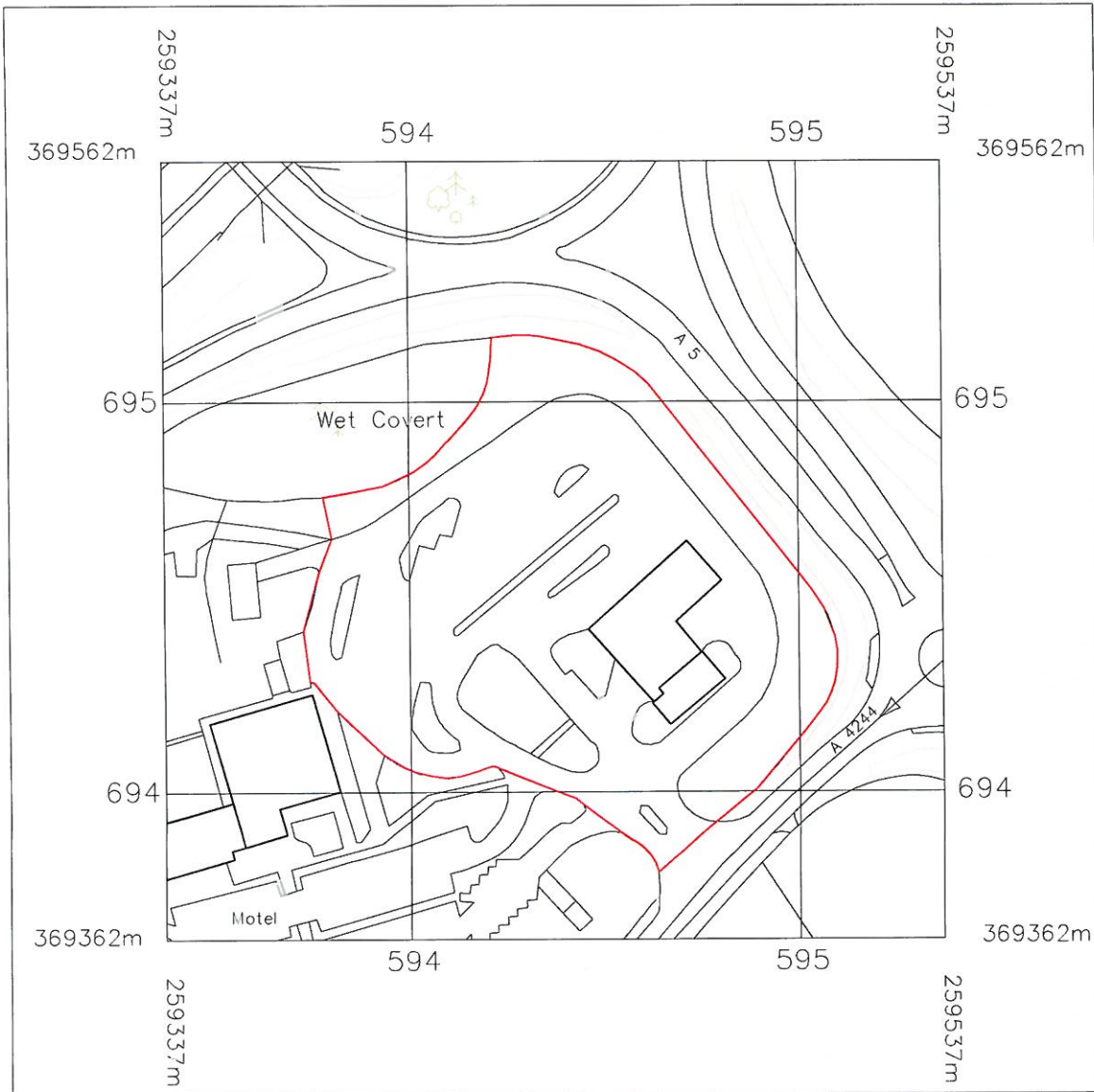
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



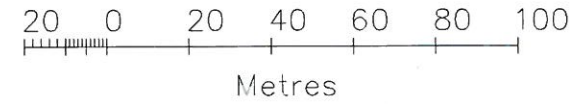
Algyhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.  
© Hawffrânt y Goron.  
Mae algyhyrchu heb ganiatâd yn torri hawffrânt y Goron a gall hyn arwain at erlymiad neu achos sifil.  
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

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





# Stanfords VectorMap



© Crown Copyright 2014  
 Reproduction in whole or in part is prohibited  
 without the prior permission of Ordnance Survey.

EURO GARAGES LTD

BANGOR SERVICE STATION  
 A5/55 LLANDEGA BANGOR  
 GWNEDD

DS MAP

1437-P-107

1:1250

CLIENT.

PROJECT.

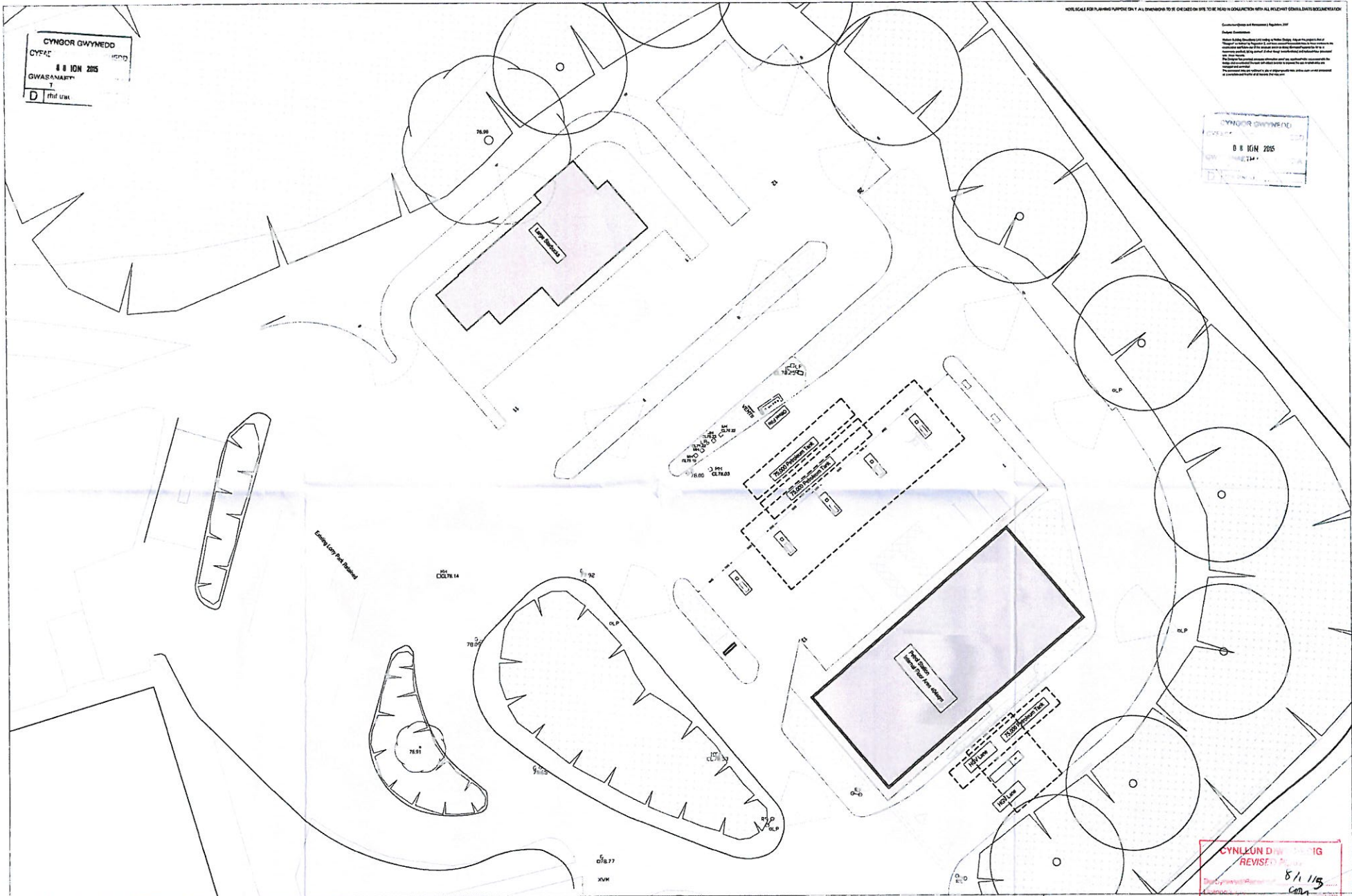
DRAWING TITLE.

DRAWING NO.

SCALE.

**WALKERDESIGN**  
 HAMIL HOUSE, 112-116 CHORLEY NEW ROAD, BOLTON, BL1 4DH  
 TELEPHONE: 01204 498944 EMAIL: INFO@WALKERDESIGN.NET





CYNOOR GWYNEDD  
CYFAC  
8 8 ION 2015  
GWASANAETH  
D

CYNOOR GWYNEDD  
8 8 ION 2015  
D

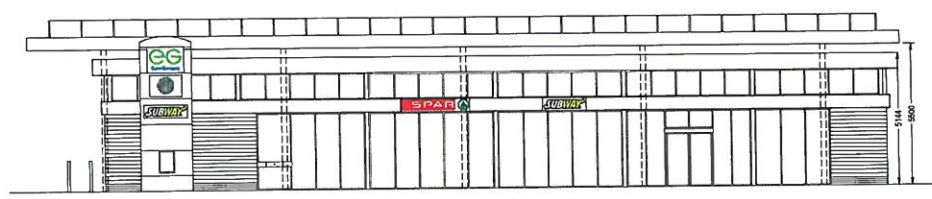
WOLICAJE KOP PLANING YMAFFODD OY ALL DIMENSION TO BE CHECKED ON SITE TO BE HEAVY INDUCTION WITH ALL NEIGHBY EDWILLI DATES DECEMBER 2014

Author: [Name]  
Date: [Date]  
Scale: [Scale]  
Drawing No: [Number]

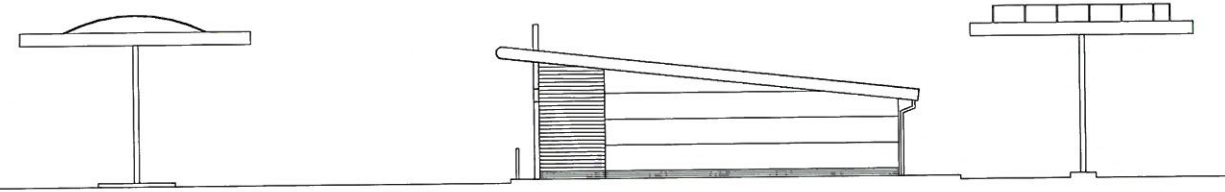
CYNLEUN DWR  
REVISI  
8/1/15  
Cwm

<p>EURO GARAGES LTD CLIENT</p>	<p>BANGOR SERVICE STATION A5/55 LLANDEGA BANGOR GWYNEDD PROJECT</p>	<p>PROPOSED SITE PLAN TITLE</p>	<p>1437-P-103 REV-A DRAWING NO.</p>	<p>1:200 SCALE</p> <p>PJG/SW DRAWN</p>	<p><b>WALKER DESIGN</b> HAWKLE HOUSE, 112-118 CHEMBLEY NEW ROAD, SOUTH, G11 6AD TEL: 01843 815204 EMAIL: INFO@WALKERDESIGN.CO.UK</p>
------------------------------------	---	-------------------------------------	---	--	--

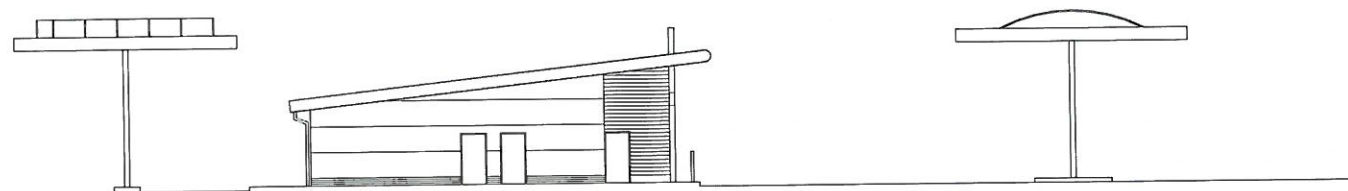
Walker Design and Construction (WDC) Ltd  
 Registered in England  
 Registered Office: 112-116, Chesham Road, Bolton, BL1 4DH  
 Tel: 01204 499544 Email: info@walker-design.net



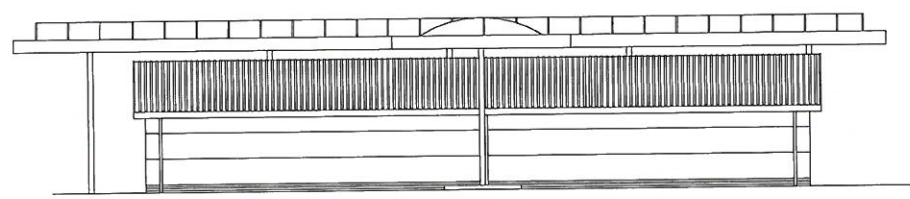
Proposed North West Elevations



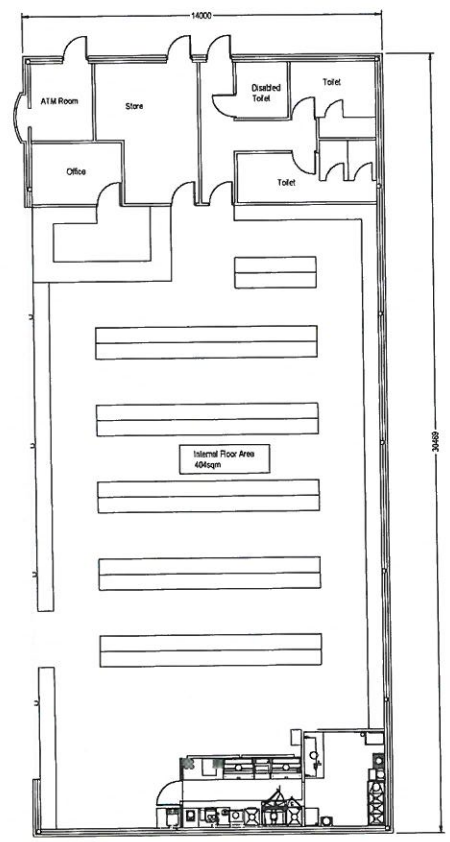
Proposed South West Elevations



Proposed North East Elevations



Proposed South East Elevations

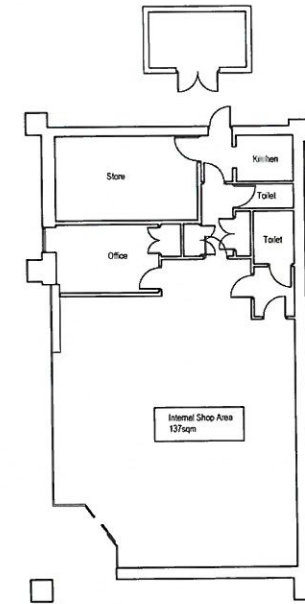
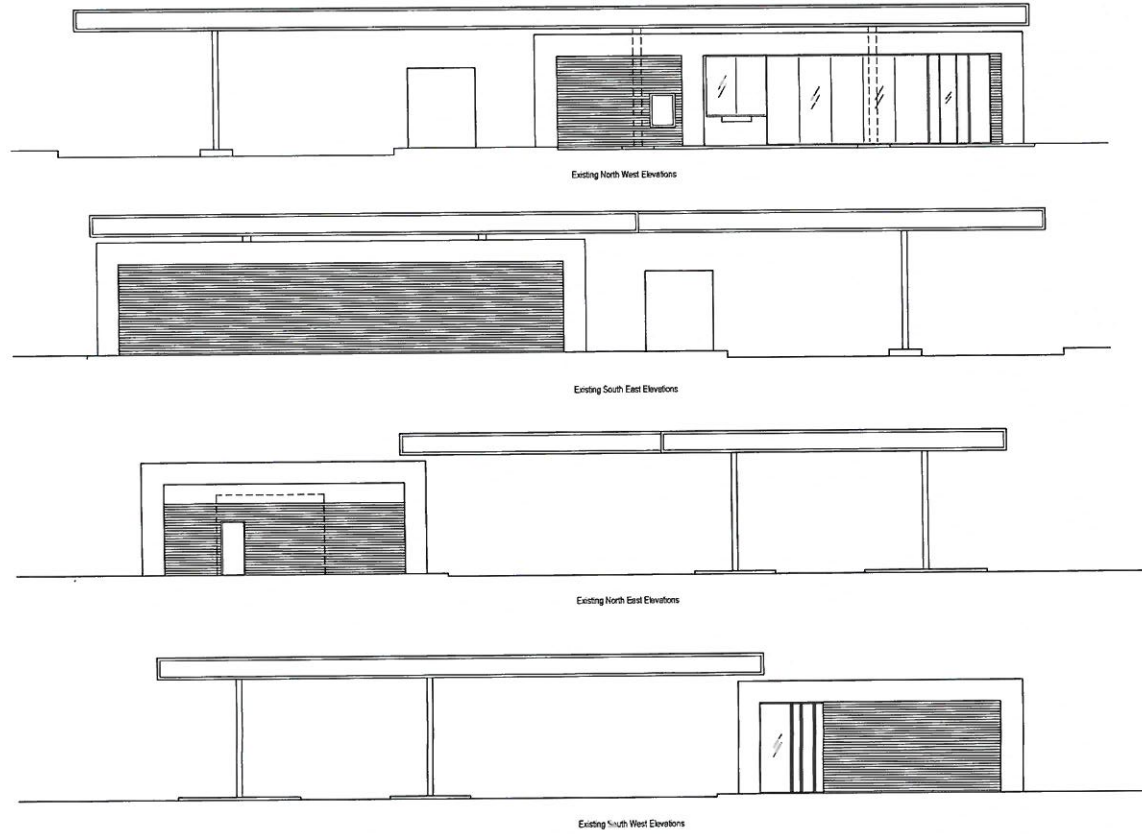



EURO GARAGES LTD CLIENT	BANGOR SERVICE STATION A5/55 LLANDEGA BANGOR GWYDDED PROJECT	PROPOSED PLAN & ELEVATIONS TITLE	1437-P-104 DRAWING NO.	1:100 SCALE PJD/SW DRAWN	<b>WALKERDESIGN</b> HANELL HIGBIE, 112-116, CHESHAM ROAD, BOLTON, BL1 4DH TEL: 01204 499544 EMAIL: INFO@WALKER-DESIGN.NET
----------------------------	---	-------------------------------------	---------------------------	-----------------------------------	---





1:100 Scale  
 Design: 10/10/2017  
 Drawn: 10/10/2017  
 Checked: 10/10/2017  
 Project: Bangor Service Station  
 Location: A5/55 Llandeega Bangor, Gwynedd  
 Client: Euro Garages Ltd  
 Architect: Walker Design  
 Date: 10/10/2017

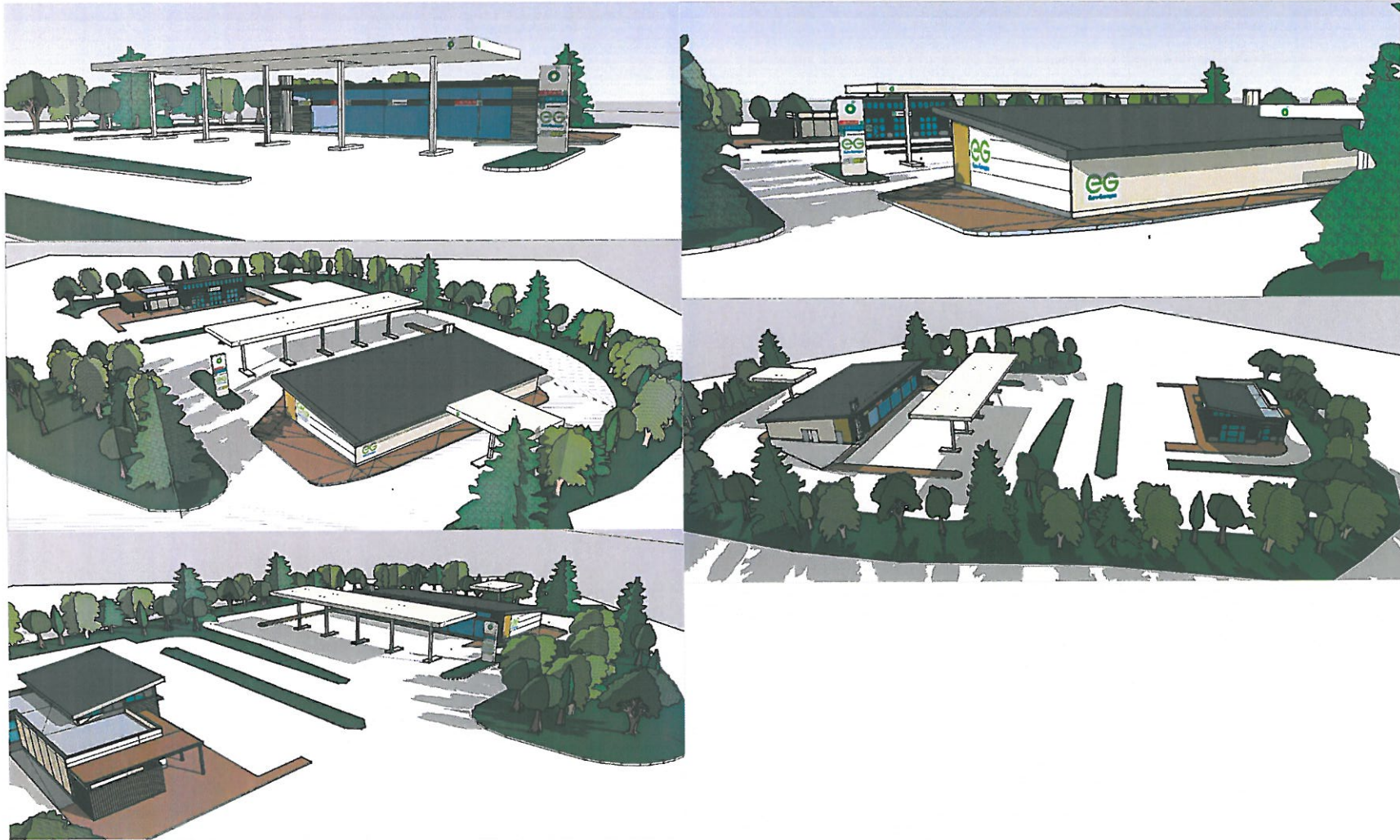



<p>EURO GARAGES LTD                  CLIENT</p>	<p>BANGOR SERVICE STATION                  A5/55 LLANDEGA BANGOR                  GWYNEDD                  PROJECT</p>	<p>EXISTING ELEVATIONS                  TITLE</p>	<p>1437-F-102                  DRAWING NO.</p>	<p>1:100                  SCALE</p> <p>PJD/SW                  DRAWN</p>	<p><b>WALKERDESIGN</b>                  HAMILL HOUSE, 112-115 CHORLEY NEW ROAD, BOLTON, BL1 4DH                  TELEPHONE: 01204 489444 EMAIL: INFO@WALKERDESIGN.NET</p> 
---	--	---	--	--	---





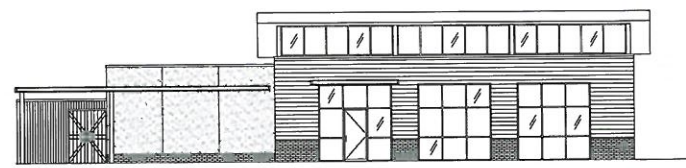
© Walker Design Services Limited 2017  
 This drawing is the property of Walker Design Services Limited and is not to be used, copied, reproduced, or disseminated in any form without the prior written consent of Walker Design Services Limited. All rights reserved.



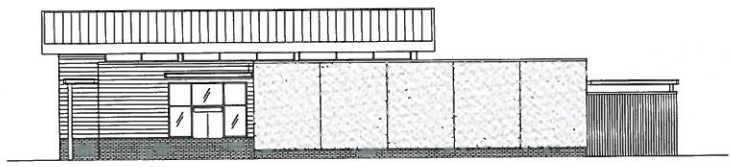
<p>EURD GARAGES LTD                  CLIENT</p>	<p>BANGOR SERVICE STATION                  A5/55 LLANDEGA BANGOR                  GWNEDD                  PROJECT</p>	<p>SITE VISUALS                  TITLE</p>	<p>1437-P-106                  DRAWING NO.</p>	<p>PJD/SW                  DRAWN</p>	<p>SCALE</p> <p><b>WALKERDESIGN</b>                  HAMILL HOUSE, 112-116 CHORLEY NEW ROAD, BOLTON, BL1 4DH                  TELEPHONE: 01204 439944 EMAIL: INFO@WALKERDESIGN.NET</p> 
---	---	--	--	--	--



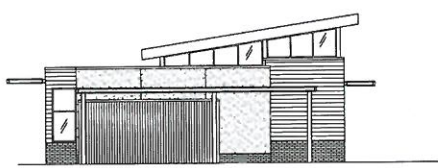
**WALKER DESIGN**  
 HAMIL HOUSE, 112-116 CHORLEY NEW ROAD, BOLTON, BL1 4DH  
 TELEPHONE: 01604 498546 EMAIL: INFO@WALKERDESIGN.CO.UK



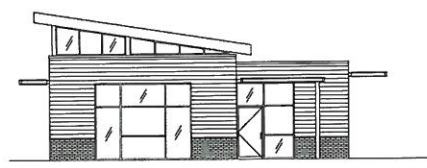
Proposed South East Elevations



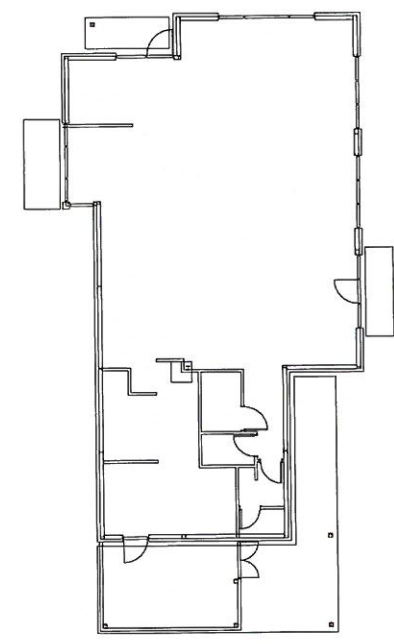
Proposed North West Elevations



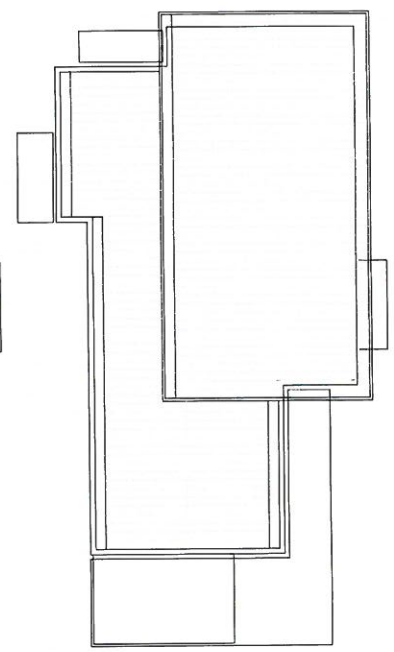
Proposed South West Elevations




Proposed North East Elevations



Proposed Floor Plan



Proposed Roof Plan

<p>EURO GARAGES LTD CLIENT</p>	<p>BANGOR SERVICE STATION A5/55 LLANDEGA BANGOR GWYDDO PROJECT</p>	<p>PROPOSED PLAN &amp; ELEVATIONS STARBUCKS COFFEE UNIT TITLE</p>	<p>1437-P-105 DRAWING NO.</p>	<p>1:100 SCALE</p> <p>PJO/SW DRAWN</p>	<p><b>WALKER DESIGN</b>          HAMIL HOUSE, 112-116 CHORLEY NEW ROAD, BOLTON, BL1 4DH          TELEPHONE: 01604 498546 EMAIL: INFO@WALKERDESIGN.CO.UK</p> 
------------------------------------	--	---	-----------------------------------	--	---