Cynnwys

Rhaglen	2
4 - Cofnodion y cyfarfod diwethaf	8
5 - Ceisiadau Cynllunio	23
1 - Plas yng Ngheidio, Boduan	23
Cynlluniau	31
2 - Adeilad allanol, Bryn Llywelyn, Tregarth	38
Cynlluniau	46
3 - Cambrian Park and Leisure Homes, Y Traeth, Snowdon Street, Porthmadog	50
Cynlluniau	56
4 - The Moorings, Morfa Bychan, Porthmadog	63
Cynlluniau	68
5 - Adeiladau Tynllan, Llandwrog, Caernarfon	71
Cynlluniau	80
6 - Hafod Elfyn, Ffordd Penrhos, Bangor	88
Cynlluniau	98
7 - Rhyd y Galen, Maes Carafanau a Gwersylla, Bethel, Caernarfon	105
Cynlluniau	112
8 - Kingdom Hall, Stryd Leeds, Blaneau Ffestiniog	115
Cynlluniau	121
9 - Tir cyfochrog a Twr y Gwynt, Ffordd yr Eglwys, Borth y Gest	125
Cynlluniau	133

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, 23 MAWRTH, 2015

1.00pm MONDAY, 23 MARCH, 2015

NODER / NOTE

Bydd y cyfarfod yn cael ei weddarlledu / This meeting will be webcast

http://www.gwynedd.public-i.tv/core/portal/home

Lleoliad / Location

SIAMBR DAFYDD ORWIG
CAERNARFON

D.S Rhagflaenir gan ymweliad safle mewn cysylltiad â chais rhif 2: C14/0062/16/LL Adeilad Allanol, Bryn Llywelyn, Ffordd Braich Talog, Tregarth, Bangor, LL57 4PA

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod ar y safle am **10.30am**

N.B. To be preceded by a site visit in relation to application number 2: C14/0062/16/LL Outbuildings at Bryn Llywelyn, Braich Talog Road, Tregarth, Bangor, LL57 4PA

Committee members to meet on site at **10.30am**

Pwynt Cyswllt / Contact Point

LOWRI HAF EVANS

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.gov.uk

Dosbarthwyd/Distributed 13.03.15

PWYLLGOR CYNLLUNIO
PLANNING COMMITTEE

Aelodaeth / Membership (15)

Plaid Cymru (7)

Y Cynghorwyr/Councillors

Craig ab Iago
Dyfrig Jones
Tudor Owen
Elwyn Edwards
Michael Sol 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 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 3 Mawrth 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 3 March 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	**DYDDIAD:**	**23/03/2015**	**SIAMBR DAFYDD ORWIG**
PLANNING COMMITTEE	***DATE*:**		**CHAMBER CAERNARFON**

EITEM *ITEM*	**CAIS RHIF** *APPLICATION NUMBER*	**CYMUNED** *COMMUNITY*	**LLEOLIAD A BWRIAD** *LOCATION AND PROPOSAL*	**AELOD LLEOL** *LOCAL MEMBER*
1	C14/1218/33/LL	Buan	**Plas Yng Ngheidio, Boduan** Newid defnydd cae i greu safle carafanau teithiol ar gyfer 11 carafan a 2 'pod' campio ynghyd ac adeiladu bloc toiledau/cawod a gosod tanc septig newydd / *Change of use of field to form a touring caravan site for 11 caravans and 2 camping 'pods' and building of toilet/shower block and installing a new septic tank*	**Anwen Davies**
2	C14/0062/16/LL	Llandygai	**Adeilad Allanol / Outbuilding at Bryn Llywelyn, Tregarth, Bangor** Trosi adeilad gwag i dŷ fforddiadwy / *Convert outbuilding to affordable dwelling*	**Gwen Griffith**
3	C14/1031/44/LL	Porthmadog	**Cambrian Park and Leisure Homes, Y Traeth, Snowdon Street, Porthmadog** Codi estyniad cefn i'r uned ddiwydiannol presennol/*Erection of an extension to the rear of the existing industrial unit.*	**P. Jason Humphries**
4	C14/1047/44/LL	Porthmadog	**The Moorings, Morfa Bychan, Porthmadog** Gosod tanc nwy domestig yn tu blaen yr eiddo/*Siting of domestic gas tank at front of property.*	**E. Selwyn Griffiths**
5	C14/1201/17/LL	Llandwrog	**Tynllan Buildings, Llandwrog, Caernarfon** Trosi adeiladau amaethyddol yn ddwy uned anheddol a phedair uned wyliau ynghyd â gosod tanc septig / *Conversion of agricultural buildings to two residential units and four holiday units and installation of septic tank*	**Eric Merfyn Jones**
6	C14/1221/11/LL	Bangor	**Hafod Elfyn, Ffordd Penrhos / Penrhos Road, Bangor** Dymchwel swyddfeydd gwag presennol a chodi 3 adeilad ar wahan i gynnwys 12 uned byw 1 ystafell wely ynghyd â chreu llecynnau parcio / *Demolish existing vacant offices and erect 3 detached buildings to contain a total of 12 one bedroom living units and creation of parking facilities*	**Edward T Dogan**
7	C15/0003/18/LL	Llanddeiniolen	**Rhyd-y Galen Caravan & Camping Park, Bethel, Caernarfon** Newid defnydd i greu 2 safle 'cyrraedd yn hwyr', gosod 13 uned teithio ychwanegol o fewn y safle bresennol, newid 6 safle gwersylla i 6 'pod gwersylla', ynghyd â gwelliannau tirweddu ac amgylcheddol i'r safle / *Change of use to create 2 late arrival pitches, siting of 13 additional touring pitches within the existing site, replacing 6 camping pitches with 6 camping pods, together with landscape and environmental improvements to the site*	**Sion Wyn Jones**

8	C15/0032/03/LL	Ffestiniog	**Kingdom Hall, Leeds Street, Blaenau Ffestiniog** Newid defnydd adeilad ar gyfer creu annedd/*Change of use of building to create a dwelling.*	**Annwen Daniels**
9	C15/0074/44/LL	Porthmadog	**Tir cyfochrog/Land Adjacent a/ to Twr-y-Gwynt, Ffordd Yr Eglwys, Borth y Gest** Codi un tŷ annedd/*Erection of single dwelling house.*	**E. Selwyn Griffiths**

PWYLLGOR CYNLLUNIO
02.03.15

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

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Stephen W. Churchman (Eilydd), Elwyn Edwards, Dyfrig Wynn Jones, Siôn Wyn Jones, Dilwyn Lloyd (Eilydd), W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams Gruffydd Williams, Hefin Williams, Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr John B. Hughes, Elfed Wyn Williams ac R H Wyn Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Craig ab Iago, Endaf Cooke, Gwen Griffith, June Marshall, Eurig Wyn a Chynghorwyr Dafydd Meurig (Aelod Lleol), John Wyn Williams (Eilydd).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Datganodd yr aelod canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd Eirwyn Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C12/1529/35/AM)
- Y Cynghorydd Elfed Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C13/0611/19/LL a C14/1198/18/LL)
- Y Cynghorydd John B. Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C14/0172/39/LL a C14/1184/39/LL)
- Y Cynghorydd R H Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C14/0772/39/LL a C14/1208/39/LL)

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 2 Chwefror 2015, fel rhai cywir.

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 C12/1529/35/AM – Tir yng Nghefn Whitehouse, Lon Tynllan, Cricieth.

Cais amlinellol i godi 4 tŷ annedd, 1 tŷ fforddiadwy a chreu mynedfa gerbydol newydd (cynllun diwygiedig er mwyn darparu tŷ fforddiadwy)

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi'r bwriad i godi pum tŷ preswyl deulawr gydag un o'r plotiau yn fforddiadwy ar lain o dir i gefn annedd White House sydd wedi ei leoli ar hyd ffordd ddi-ddosbarth Ty'n Llan ym mhentref Cricieth. Cyfeiriwyd at yr holl ystyriaethau a'r polisïau perthnasol ynghyd â'r ymgynghoriadau cyhoeddus a derbyniwyd un llythyr o wrthwynebiad yn seiliedig ar ddwysedd y datblygiad yn groes i dai cyfagos ac uchder y tai. Nodwyd bod materion yn ymwneud â dylunio, gorffeniadau ag edrychiadau yn faterion y rhoddir ystyriaeth iddynt wrth ymdrin â chais manwl. Er bo awgrymiad wedi ei roi gan yr asiant mai uchafswm uchder y tai fydd 7 medr fe fyddai uchder gorffenedig y tai yn ogystal â lleoliad ffenestri yn ystyriaeth faterol wrth benderfynu ar gais materion a gadwir yn ôl. Fodd bynnag, er y gwrthwynebiad i'r cais, ni ystyrir bod y datblygiad o bump ty ar y safle dan sylw yn or-ddatblygiad. Ni ystyrir ychwaith bod y bwriad yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (a oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ac fe nododd bo'r Cyngor Cymuned yn unfrydol o blaid y bwriad hefyd.

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

(ch) Yn ystod y drafodaeth, nodwyd y sylwadau canlynol:

- Siom mai dim ond un o'r plotiau fydd yn fforddiadwy ac oni ddylai canran o 30% fod yn fforddiadwy. Mewn ymateb, nodwyd bod un tŷ fforddiadwy yn dderbyniol yn yr achos hwn.
- Tra'n derbyn rhesymau i'r gwrthwynebiad ynglŷn â dwysedd y datblygiad ni ystyrir ei fod yn wrthwynebiad cadarn

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 yn ymwneud â darparu tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. **5 mlynedd**
2. **Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl o fewn tair blynedd**
3. **Deunyddiau a gorffeniadau**
4. **Mynediad a pharcio**
5. **Tirweddu**
6. **Tynnu hawliau datblygu a ganiateir**
7. **Dŵr Cymru**
8. **Diogelu Coed**
9. **Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.**

2. Cais Rhif C13/0611/18/LL – Rhiwgoch, Clwt-y-bont, Caernarfon

Datblygiad preswyl o 17 o dai (yn cynnwys 2 uned fforddiadwy) ynghyd â mynedfa newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi'r bwriad ar gyfer codi 17 o dai deulawr gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy ar gyn-safle diwydiannol i'r de-orllewin o Ddeiniolen ar lecyn o dir sydd wedi ei gynnwys oddi fewn i ffin datblygu'r pentref. Byddai gan y tai arwynebedd llawr oddeutu 133m^2 gydag uchder o 5.2m i'r bondo ac oddeutu 7.8m i'r crib. Cyflwynwyd asesiad canlyniadau llifogydd ar ôl derbyn ymateb cyntaf Cyfoeth Naturiol Cymru gan fod y safle oddi fewn Parth A yn ôl map Cyngor datblygu y cyfeirir ato yn NCT 15 "Datblygu a Pherygl Llifogydd" (Gorffennaf 2004). Caniatawyd cais blaenorol am 17 o dai ar y safle (gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy yng Ngorffennaf 2010 gyda'r cais hwnnw bellach wedi rhedeg allan erbyn hyn. Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol ynghyd â'r ymgynghoriadau cyhoeddus a thynnwyd sylw i'r ffurflen sylwadau hwyr a gyflwynwyd yn ystod y cyfarfod. Tynnwyd sylw bo'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer anheddau preswyl eisoes wedi ei dderbyn drwy ganiatáu'r cais blaenorol. Yn ogystal nodwyd bod polisi C3 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn rhoi blaenoriaeth lle bynnag bo modd i ail-ddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol. Cyfeiriwyd at drafodaeth helaeth o fewn yr adroddiad ynglyn â'r angen yn y dalgylch ac wedi ei brofi gan gyfeirio'n benodol at baragraff 5.3 i 5.5 yn yr adroddiad ac yn datgan y byddai'r tai yn apelio at bobl leol a theuluoedd sydd wedi eu prisio yn gystadleuol ac o ganlyniad yn gymorth i gadw pobl leol yn yr ardal. Ystyrir felly bod datblygiad preswyl yn dderbyniol ar y safle. O safbwynt mwynderau gweledol a chyn defnydd y safle ystyrir bod y bwriad arfaethedig yn welliant i'r hyn sy'n bodoli'n barod ac yn gyfle i ail-ddatblygu safle sydd o fewn y ffin ddatblygu. Ni ystyrir ychwaith y byddai'r datblygiad yn cael effaith ar fwynderau tai cyfagos oherwydd ei leoliad. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth yn ddarostyngedig bod unrhyw benderfyniad yn cynnwys amodau perthnasol. Er bo gwrthwynebiad cychwynnol gan Gyfoeth Naturiol Cymru ynglyn â llifogydd cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol i wrthdystio y gellir rheoli risg o lifogydd drwy gynnwys amodau priodol pe caniateir y cais. Tynnwyd sylw at faterion ieithyddol a chymunedol ynghyd â materion addysgol sydd yn dderbyniol. Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd dirwy'r hawl i ganiatáu'r cais yn unol â'r amodau amlinellir yn yr adroddiad ynghyd ag amod ychwanegol Bioamrywiaeth.

(b) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y pwyntiau canlynol:

- Nad oedd tystiolaeth bendant o'r galw am dai ar y safle hwn oherwydd bod tiroedd eraill wedi eu cynnwys yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ar gyfer codi tai newydd yn Neiniolen gan gynnwys un safle nepell o'r safle dan sylw ar gyfer 12 tŷ
- Bod cais arall wedi ei ganiatáu ar gyfer 27 o dai ar safle arall yn y pentref sydd ar werth ond dim son am ei ddatblygu
- Bod 8 tŷ newydd eisoes wedi eu codi ynghanol y pentref ac yn wag ers eu hadeiladu dros flwyddyn yn ôl
- Caniatawyd y cais blaenorol yn ystod cyfnod mwy llewyrchus
- Bod angen fwy o dai fforddiadwy
- Dim llecyn chwarae er bod y polisïau yn gofyn amdanynt
- Dim palmant ac felly yn beryglus i blant gerdded at gaeau chwarae'r pentref
- Problemau llifogydd ar y safle
- Asesiad ieithyddol gwan iawn ac ni ddylid rhoi ystyriaeth iddo gan ei fod yn cyfeirio at gyfrifiad 2001 a dim son am gyfrifiad 2011 sy'n dystiolaeth fwy diweddar
- Safle ymhell o ganol y pentref ac o ganlyniad ddim yn gweddu i batrwm y pentref
- Cael ei gynnwys tu allan i'r ffin datblygu yn y Cynllun lleol a bod targedau nifer o dai newydd yn llawer iawn llai i'r Cynllun Lleol

(c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai Cynllun Unedol Datblygu Gwynedd sy'n berthnasol â'r cais yma. Deallir bod ymgynghoriad ar hyn o bryd gyda'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond ychydig iawn o bwysau a ellir ei roi ar hwnnw yng nghyd-destun y cais gerbron. Rhaid bod ofalus ynglyn â'r penderfyniad o ystyried bod cais amlinellol blaenorol wedi ei ganiatáu yn 2010 a dim newid yn y polisi cynllunio. Nodwyd bod y safle o fewn y ffin datblygu a'r egwyddor y datblygiad yn dderbyniol wedi ei sefydlu. O safbwynt yr angen, atgoffwyd y Pwyllgor bod yn rhaid ystyried yr angen o fewn yr ardal dibyniaeth Caernarfon a thystiolaeth i brofi bod angen y tai o fewn yr ardal dan sylw. Does dim gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth na Chyfoeth Naturiol Cymru. Tra'n derbyn y sylw mai dim ond dau dy fforddiadwy a gynigir cyfeiriwyd at dystiolaeth i ddangos bod materion hyfywdra sydd yn effeithio ar y cynllun yma o safbwynt y cyfraniad sy'n bosibl o ran y tai fforddiadwy. Mae'r penderfyniad yn gadarn ac os mai'r bwriad yw mynd yn groes ni fyddai dewis gan y swyddog ond ei gyfeirio i gyfnod cnoi cil.

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion yn seiliedig ar orddatblygiad.

Nodwyd y sylwadau canlynol yn erbyn caniatáu'r cais:

- Ddim angen tai yn yr ardal
- Diffyg gwybodaeth gyfredol yn deillio o gyfrifiad 2011 o safbwynt materion ieithyddol
- Bod 8 tŷ gwag yn bodoli yn y pentref yn barod
- Gorddatblygiad
- Byddai o fudd i wybod pris y tai fel tystiolaeth y byddent ar gael i bobl leol
- Mewn datblygiadau cyffelyb sy'n cynnwys mwy na 10 o dai ei fod yn arferol gwneud cais am gyfraniad ariannol tuag at elfennau amgylcheddol
- O ystyried bod 17 o dai i'w datblygu, oni ddylid gofyn am 5 tŷ fforddiadwy
- Pryder y byddai'r tai a godir uwch i fyny'r bryn yn cyfrannu tuag at y posibilrwydd o lifogydd ac yn effeithio ar y datblygiad arfaethedig
- Dim cyfraniad tuag at balmant na chae chwarae
- Bod mwy o gyfiawnhad i greu'r safle yn un diwydiannol yn hytrach na datblygiad tai

(dd) Nodwyd y sylwadau canlynol o blaid caniatáu'r cais:

- Bod ystyriaeth o angen tai wedi ei roi ar gyfer y dalgylch
- Bod y polisïau wedi ei mabwysiadu gan y Cyngor
- Bod teuluoedd ifanc yn awyddus i gael tai newydd
- Tir o fewn y ffin datblygu ac wedi derbyn caniatâd yn barod
- Pryderu y byddai'n ennill ar apêl pe byddir yn ei wrthod

(ch) Mewn ymateb i bryder amlygwyd ynglyn â llygredd y tir, sicrhaodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu y byddir yn rhoi amod priodol pe byddir yn caniatáu'r cais ac o ystyried y diwydiant oedd ar y safle yn flaenorol sicrhawyd ymhellach nad oedd lle i bryderu. O safbwynt tai fforddiadwy, bod y mater wedi bod yn destun trafodaeth ond mai 2 dŷ fforddiadwy gynigwyd fel rhan o ganiatâd blaenorol yn 2010 a bod cyfiawnhad dros y cynnig oherwydd nad oedd y safle yn un gwyrdd ac wedi ei ddatblygu yn flaenorol ynghyd a chostau sylweddol i'w ddatblygu. O safbwynt gwneud cais am gyfraniad tuag at offer chwarae ym meysydd chwarae'r pentref, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod cae chwarae yn bodoli oddeutu 200 medr o safle'r datblygiad arfaethedig. Yn ogystal, nodwyd bod y datblygiad yn cynnig gerddi eang eu maint ac o ganlyniad penderfynwyd peidio gofyn

am gyfraniad ychwanegol ond byddai modd mynd yn ôl at y datblygwr yn hyn o beth pe byddai angen.

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

O blaid y cynnig i wrthod y cais (8) : (Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Siôn Jones, Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, Owain Williams)

Yn Erbyn y cynnig i wrthod y cais (4): (Y Cynghorwyr Stephen Churchman, Anne Lloyd Jones, Dyfrig Jones, Dilwyn Lloyd)

Atal Pleidlais: Y Cynghorydd Michael Sol Owen

Penderfynwyd: Yn groes i argymhelliad y swyddogion cynllunio, i wrthod y cais oherwydd gorddatblygu.

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fwriad, yn unol â Rheolau Gweithdrefn y pwyllgor hwn, i gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil oherwydd bod y Pwyllgor Cynllunio wedi caniatáu cais cyffelyb oddeutu 5 mlynedd yn ôl gan ddod ag adroddiad pellach gerbron y pwyllgor gan amlygu materion a godwyd uchod gan Aelodau mewn perthynas â gorddatblygu, llecynnau chwarae, a.y.b.

3. Cais Rhif C14/0172/39/LL – Tir ger Cornwall Estate, Mynytho

6 byngalo gromen par a 3 byngalo gromen ar wahân (yr holl o'r tai i fod yn dai fforddiadwy)

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi'r bwriad i adeiladu 6 byngalo dormer par a 3 byngalo dormer ar wahân gyda'r holl yn rhai fforddiadwy. Byddai gan bob eiddo 2 lecyn parcio o fewn ei gwrtil a byddai gan bob eiddo ei ardd ei hun. Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol ac ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus a'r sylwadau ychwanegol hwyr a gyflwynwyd i'r Pwyllgor.

Nodwyd bod y safle tu allan i'r ffin ond yn union gerllaw ffin ddatblygu pentref Mynytho sy'n cael ei ddangos ar fapiau cynigion Cynllun Datblygu Undebol Gwynedd (Gorffennaf 2009). Tynnwyd sylw bod ffin yr AHNE oddeutu 250 medr i'r gorllewin. Cyfeiriwyd at asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol a nodwyd y derbyniwyd datganiad clir gan Gwmni Cynefin i brynu 9 uned gan yr ymgeisydd er mwyn eu gwerthu ymlaen fel tai fforddiadwy ac fel rhan o gynllun ecwiti. Pe na fyddai modd gwerthu'r unedau i gyd, byddent yn cael eu rhentu gan Cynefin gyda'r opsiwn i'r tenantiaid i'w prynu i'r dyfodol. Nodwyd bod cadarnhad gan Grŵp Cynefin i brynu'r unedau yn cryfhau'r achos a phrofi'r angen am y tai a'r ffaith eu bod wedi dangos diddordeb yn lleihau'r risg o ddatblygiad sbeciannol. Cyfeiria'r asesiad at achosion apêl benodol ac ar sail yr holl wybodaeth faterol sy'n ymwneud a'r angen am dai fforddiadwy nid yw'r swyddogion yn credu bod sail gref i wrthwynebu'r bwriad. Er bod y bwriad ar safle eithaf sylweddol ystyrir y byddai'r safle yn ffurfio estyniad rhesymegol o'r stad gerllaw ac ni ystyrir y byddai'n ffurfio estyniad annerbyniol i gefn gwlad. Byddai'r bwriad yn ffurfio rhan o stad ehangach ac wedi ei osod yn erbyn ffurf adeiledig y pentref. Bu i'r swyddogion ddatgan pryder nad oedd y bwriad yn un cymysg ond yn dilyn derbyn cadarnhad gan Grŵp Cynefin o'r angen sydd wedi eu hadnabod ganddynt derbyniwyd bod hyn yn debygol o fod yn gywir ac yn cwrdd â'r angen maent wedi adnabod ar gyfer y math hwn o dai ym Mynytho. O safbwynt maint y safle, datganwyd nad oedd y safle yn un y gellid gweld fel un bychan

ond ar ôl pwyso a mesur ystyrir na fyddai'n briodol gwrthod y cais. Ystyrir hefyd bod maint y tai a'r dull o sicrhau fforddiadwyedd i'r dyfodol yn unol â'r polisïau perthnasol. O safbwynt mwynderau gweledol bod y safle ei hun yn ffurfio ei hun yn rhesymegol i stad o dai presennol ac ystyrir bod dyluniad y tai yn addas ar gyfer y safle yma. Ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol niweidiol ar yr AHNE. O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod pryderon wedi eu hamlygu gan gymdogion lleol gyda dau dŷ penodol yn ffinio gyda'r safle tua'r gogledd ac un tua'r dwyrain. Oherwydd bod safle'r cais yn is na'r tai cyfagos ni ystyrir y byddai goredrych yn deillio o ffenestri llawr daear. Drwy amodau perthnasol, ystyrir y byddai materion bioamrywiaeth, trafnidiaeth a mynediad yn dderbyniol. Derbyniwyd cadarnhad bod y materion ieithyddol ac addysgol yn dderbyniol. Ar sail yr asesiad a chloriannu'r holl ystyriaethau credir bod y bwriad yn unol â pholisïau cenedlaethol a lleol fel y nodir yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd y gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:

- Gwrthwynebir y cais oherwydd diffyg yr angen ac fe honnir bod 12 wedi nodi eu dymuniad i fyw yn yr ardal - nid yw hyn yn arwydd o angen ond yn hytrach dymuniad eu bod am fyw ym Mynytho ac nid yw Grwp Cynefin wedi profi'r angen
- Nid oes unrhyw ystyriaeth wedi'i rhoi i anheddau fforddiadwy sydd eisoes yn bodoli a chyfeiriwyd at ddatblygiadau penodol eraill yn yr ardal
- Bod y safle yn werthfawr o safbwynt cynefin bywyd gwyllt ac fe wnaed cais drwy broses y Cynllun Datblygu Lleol i'w gadw ac o gofio bod y broses yn mynd rhagddi ei fod yn gynamserol i ystyried y cais
- Bod tystiolaeth glir o apêl cynllunio flaenorol nad yw safle ar gyfer 9 tŷ yn cael ei ystyried yn fach ac nid yw'r swyddogion cynllunio yn argyhoeddedig o gynnwys yr adroddiad bod y safle hwn yn fychan
- Bod gwybodaeth gan Grwp Cynefin hefyd yn un cymysg oherwydd ar y naill law maent yn argyhoeddedig fod yna alw am eiddo ar werth ond ar y llaw arall maent yn nodi y gallai'r unedau fod ar rent os nad yw'r galw yno. Nodwyd felly bod y gymdeithas tai yn aneglur ar natur y galw sy'n awgrymu nad ydynt yn gallu darparu tystiolaeth gadarn o angen ar gyfer datblygiad tai mewn cefn gwlad agored ac mewn ardal o dirwedd arbennig

(c) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a nodwyd y prif bwyntiau canlynol ganddo:

- Bod llawer un yn gwrthwynebu oherwydd nad oes angen y tai ond o edrych ar y tai sydd ar werth, teimlwyd nad oeddynt yn dai fforddiadwy a bod angen cefnogi tai ar gyfer pobl ifanc yr ardal i sicrhau dyfodol yr iaith
- O ran pryder ynglyn â chynnydd cerbydau, roedd sawl safle arall cyffelyb yn yr ardal ac nid oedd problemau yn y safleoedd hyn a gellid cael datrysiad drwy gais i'r Uned Trafnidiaeth roddi arwydd "dim ffordd drwodd" ar y safle

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

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 i sicrhau fod yr holl unedau preswyl (9) ar y safle yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. **Amser**
2. **Cynlluniau**
3. **Llechi**
4. **Cytuno'r holl ddeunyddiau o flaen llaw**

5. **Tynnu hawliau datblygu a ganiateir**
6. **Dim ffenestri eraill (heblaw'r rhai a ddangosir ar y cynllun)**
7. **Dim ffenestr llawr cyntaf ar edrychiad / talcen gogleddol y tŷ ar lain 1**
8. **Cynllun cadw / gwarchod / cynnal cloddiau**
9. **Manylion ffiniau i'w cytuno**
10. **Amodau Dŵr Cymru**
11. **Amodau priffyrdd**
12. **Amodau bioamrywiaeth / bywyd gwyllt**
13. **Rheoli amser gweithio**
14. **Tirweddu**

4. Cais Rhif C14/0772/39/LL – Haulfryn Talyfan, Abersoch

Newid defnydd rhan o gai i ymestyn ffin safle carafanau er ail leoli 6 carafán wyliau a lleoli 4 carafán wyliau ychwanegol ynghyd â thirlunio a gwelliannau amgylcheddol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan atgoffa'r Aelodau iddynt ymweld â'r safle hwn yn Nhachwedd 2014. Roedd yn fwriad i osod cyfanswm o 10 carafán sefydlog (6 o'r safle presennol a 4 carafán ychwanegol) sy'n golygu creu lle ychwanegol o fewn y parc carafanau presennol a rhwng unedau ynghyd â lleoli carafanau gwyliau sefydlog o ansawdd uwch ar y tir. Bwriedir tirlunio oddi fewn ac ar gyrion y safle. Nodwyd bo'r safle wedi ei leoli o fewn AHNE. Cyfeiriwyd at yr ystyriaethau cynllunio perthnasol ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus pryd derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r bwriad gan nodi bo 3 ohonynt wedi eu tynnu'n ôl. Tynnwyd sylw at wrthwynebiad ychwanegol a dderbyniwyd gan gyfeirio ato yn y ffurflen sylwadau ychwanegol. Ymhelaethwyd ar y prif ystyriaethau yn ymwneud â'r bwriad gan dynnu sylw penodol at bolisi D17 sy'n caniatáu cynigion i uwchraddio safleoedd unedau safleoedd carafanau gwyliau sefydlog, estyniadau bach, adleoli unedau, neu gynnydd bychan yn y niferoedd os gellir cydymffurfio gyda thri maen prawf. Cyfeiriwyd at bolisi B3 o'r Cynllun Datblygu sy'n cyfeirio at effaith datblygiadau ar ardaloedd AHNE ac er bo'r Uned AHNE yn cefnogi'r gwaith mewnol i'r safle datganwyd pryder y byddai cynyddu arwynebedd y safle yn effeithio ar osodiad a golygfeydd oddi fewn ac allan o'r AHNE. Er hyn, ni ystyrir y byddai'n bosibl i ymgymryd â gwelliannau o'r math dan sylw o fewn ffin y safle carafanau presennol. Ni ystyrir felly bod effaith arwyddocaol ar dirlun yr AHNE. O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod llythyrau wedi eu derbyn gan nifer o rhanddeiliaid y safle yn seiliedig ar bryderon o ran colli golygfeydd a phreifatrwydd sydd ddim yn faterol i gynllunio. Ail-ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ynglyn â phryderon llifogydd a derbyniwyd cadarnhad bod y safle yn gallu cael ei reoli yn dderbyniol yn unol â'r Cyngor yn Nodyn Cyngor Technegol 15 a Pholisi B29 o'r Cynllun Datblygu Unedol. Yn seiliedig o'r holl ystyriaethau ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol perthnasol ac argymhellir i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i'r amodau a restrir yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd y gwrthwynebydd ar ran perchnogion y carafanau'r prif bwyntiau canlynol:

- Eu bod wedi buddsoddi yn y carafanau ar yr addewid y byddent yn parhau i gael golygfeydd di-rwystr ar draws tir amaethyddol
- Credir bod y lleiniau newydd mewn lleoliad mwyaf amlwg posibl
- Honnir bod y bwriad yn mynd i gynorthwyo gydag ail-fuddsoddi yn y safle ond nid oedd yr ymgeisydd wedi cysylltu â thrafod gyda pherchnogion y carafanau

- Bod gan unrhyw safle gwell lleoliadau na'i gilydd ac fe fyddai gwerth unedau a newidir yn cael eu cynyddu'n sylweddol os yw'r lleoliad yn fwy deniadol a theimlwyd bod y 6 llain y dymunir symud yn llai deniadol
- Bod rhai o'r unedau yn torri amodau'r drwydded bresennol oherwydd nad oes ganddynt y gofod cywir rhyngddynt
- Bod yr unedau yn dod i ddiwedd eu hoes prun bynnag a chwestiynwyd a fyddai'r ymgeisydd, pe na fyddir yn caniatau'r cais hwn, yn eu newid am unedau israddol
- Cyfeirir yn y cais y bydd gan yr unedau newydd ffenestri dwbl a gwres canolog a gyda phob parch byddai unrhyw uned a werthir y dyddiau hyn yn meddu ar y cyfleusterau hynny
- Golygai creu "cul de sac" gyda mynedfa ei hun bo siawns o werthu yn cynyddu'n sylweddol
- Bod polisi D17 yn ystyried cymeradwyo ceisiadau pan fo estyniadau bychan yn cael eu cynnig ond ni chredir bod 4550 metr sgwâr yn fach

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd Asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:

- Mai pwrpas y cais ydoedd cynnal gwelliannau amgylcheddol sylweddol i'r parc gwyliau yn ei gyfanrwydd ond bod angen estyniad bychan i ganiatau lleiniau ychwanegol a fydd yn caniatau mwy o ofod ar y parc
- Byddai lleiniau o dirlunio yn disodli'r carafannau hyn a'r 4 llain ychwanegol yn gynnydd bychan o 3% ac a fydd o gymorth i uwchraddio'r parc
- Nid oes unrhyw dir arall o fewn ffin y parc y gellir adleoli'r unedau
- Cydnabyddir yn llawn bod Parc Talyfan o fewn yr AHNE a bo'r gwelliannau gweledol gyda'r cynnig yn arwyddocaol i wella ansawdd y parc gwyliau a'r dirwedd ac sydd yn cydymffurfio â'r polisi perthnasol
- Bo'r ymgeisydd yn ceisio gwella elfen weledol y parc i'r holl breswylwyr ac ymwelwyr i gynnig profiad gwyliau o ansawdd uchel
- Bo'r ffordd fynediad arfaethedig wedi'i symud tua 10-15 metr i ffwrdd oddi wrth y carafannau gwyliau presennol i greu byffer o dirwedd rhwng y lleiniau arfaethedig a rhai presennol
- Bod y pryderon llifogydd wedi eu cyfarch gan y corff perthnasol
- Bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi cyfarch y pryder ynglyn â'r ardal o estyniad ac yn cefnogi plannu gwrychoedd newydd
- Bod rhaglen o welliannau i'w gwireddu ar gyfer 2015 a byddai caniatau'r cais yn cynorthwyo gyda'r buddsoddiad sylweddol arfaethedig a fydd yn helpu i ddarparu sgrinio tymor hir y parc yn barhaol ac yn gwella ei leoliad o fewn y dirwedd

(d) Cefnogwyd y bwriad gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:

- Bod nifer y carafannau a'u maint wedi cynyddu ar hyd y blynyddoedd a bod rhaid ystyried ymestyn safleoedd er mwyn sicrhau gofod rhyngddynt o safbwynt iechyd a diogelwch
- Bod y cynllun arfaethedig gerbron yn cydymffurfio â pholisi D17 a'i fod o'r farn bod uwchraddio yn hanfodol ac yn gwella dyluniad y safle
- Croesawyd yr angen i gydymffurfio ag amodau yn ymwneud a chyfyngu'r safle ar gyfer gwyliau yn unig

(dd) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais oherwydd y byddai'n cynyddu ardrawiad Parc Gwyliau Talyfan ar gymeriad a golygfeydd yr AHNE ac felly yn groes i bolisïau cenedlaethol a lleol.

(e) Nodwyd y pwynt canlynol o blaid gwrthod y cais:

- Pryder bod y safle o fewn yr AHNE ac mai pwrpas denu ymwelwyr i'r ardal ydoedd i fwynhau'r ardal o harddwch ac felly ni welir sut y gellir caniatáu'r cais gan fod dyletswydd ar aelodau etholedig i warchod yr ardal

(f) Nodwyd y pwynt canlynol o blaid caniatau'r cais:

- Bod y Pwyllgor Cynllunio wedi ymweld â'r safle ac yn amlwg bod angen ail-leoli carafanau

Pleidleisiwyd o blaid y cynnig i wrthod y cais ac ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd fe syrthiodd y bleidlais i wrthod.

Pleidleisiwyd o blaid cynnig i ganiatáu'r cais ac fe gariodd y cynnig ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd.

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

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd**
2. **Yn unol â chynlluniau**
3. **Cyfyngu niferoedd ar y safle carafanau yn ei gyfanrwydd i 122.**
4. **Cyfyngu defnydd y carafanau i wyliau yn unig**
5. **Cadw cofrestr o enwau perchnogion / meddianwyr a chyfeiriad eu prif gartref**
6. **Cytuno math a lliw bob carafán newydd a chyfnewidiol a leolir ar y safle**
7. **Cwblhau'r gwaith tirlunio yn unol â manylion a gyflwynwyd**
8. **Cynllun adfer ar gyfer lleiniau sydd i'w ail-leoli**
9. **Dŵr budr a dŵr wyneb i ddraenio ar wahân o'r safle**
10. **Dim dŵr wyneb i gysylltu yn uniongyrchol nag yn anuniongyrchol i'r system garthffos gyhoeddus.**
11. **Dim caniatau arllwysiad draeniad tir i gysylltu yn uniongyrchol nag yn anuniongyrchol i'r system garthffos gyhoeddus.**

5. Cais Rhif C14/1024/16/LL – Bangor Service Station, Felin Hen Road, Llandygai

Dymchwel gorsaf betrol, siop a chanopi ynghyd â chodi gorsaf betrol gyda siop, "atm" a "Subway" newydd, codi canopi 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.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais uchod gan nodi bod y safle yn cael ei adnabod fel Llys y Gwynt ac wedi ei leoli o fewn cefn gwlad agored ar gyrion yr A55, yr A5 a'r A4244 a ger canolfan trafnidiaeth gorllewin yr Heddlu. Esboniwyd y bwriad a chyfeiriwyd at y prif ystyriaethau ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus. Tynnwyd sylw at y prif bolisïau cynllunio perthnasol ac o safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl derbyniwyd gwrthwynebiad yn seiliedig y bydd y siop goffi a'r Subway yn creu mwy o sbwriel sy'n cael eu chwythu o'r safle. Ystyrir y gellir rhoi amod i sicrhau bod cynllun darparu biniau addas ar gyfer cwsmeriaid o gwmpas y safle, ynghyd ag ardal storio biniau masnachol ar y safle er mwyn lliniaru unrhyw effaith o fwy o sbwriel. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth a bod darpariaeth parcio addas ar y safle. Ystyrir felly bod y bwriad yn cydymffurfio a pholisïau lleol a chenedlaethol ac ni fyddir yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal na unrhyw eiddo cyfagos.

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

(c) Ymatebodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio i'r sylwadau canlynol a godwyd gan Aelodau unigol:

- Na fyddai modd gofyn i'r datblygwr am gyfraniad cymunedol ar sail y datblygiad ond nad oedd dim o'i le i'r Cyngor Cymuned / Tref wneud cais
- Gellir anfon neges i'r datblygwr i gadw'r enw Llys y Gwynt ar y datblygiad arfaethedig ond nid oedd modd rhoi amod i'r perwyl hyn
- Yn yr un modd gellir anfon neges i'r datblygwr i sicrhau arwyddion dwyieithog

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

1. **5 mlynedd**
2. **Unol â'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 bod gweddill y datblygiad yn agored i'r cyhoedd**

6. Cais Rhif C14/1184/39/LL – Plot 4, Tir ger Eglwys Sant Engan, Llanengan

Dyluniad diwygiedig i dy a ganiatawyd gan ganiatad rhif C11/1186/39/MG yn cynnwys ymestyn cwrtil a chadw carafán ar gyfer defnydd preswyl dros gyfnod adeiladu'r ty yn unig.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais uchod i gadw gwaith sydd ddim yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd ar gyfer adeiladu tŷ 2 lawr fforddiadwy a ganiatawyd yn Chwefror 2012. Nodwyd bod y cynlluniau gyda'r cais presennol yn dangos tŷ 2 lawr gyda gwagle o dan lawr y tŷ ac arwynebedd mewnol y tŷ erbyn hyn yn mesur 130 medr sgwâr. Nodwyd ymhellach bod y tŷ yn mesur 0.75m o hyd a 0.8m o led yn fwy na'r tŷ a ganiatawyd yn wreiddiol ond nad oedd y dyluniad yn newid na'r hyn a ganiatawyd yn 2012. Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol fel amlinellwyd yn yr adroddiad ynghyd â'r ystyriaethau cynllunio perthnasol. Nodwyd bod yr egwyddor o ddatblygu'r tŷ wedi ei ganiatáu yn 2009 yn ogystal â'r stad o dai preswyl a ffurfir rhan ohono. O ganlyniad i dderbyn cwyn, cadarnhawyd nad oedd y gwaith i godi'r tŷ yn gwbl unol â'r cais cynllunio a ganiatawyd sef bod gwagle wedi ei greu ac arwynebedd y tŷ yn fwy. Cyflwynwyd cais diwygiedig presennol gyda chadarnhad bod y gwagle oddi dan y tŷ wedi ei gau yn llwyr. Ystyrir bod maint ychwanegol y tŷ yn cael ei gyfiawnhau gan newid yn amgylchiadau teuluol yr ymgeisydd a bod bellach cyfiawnhad am eiddo 5 ystafell wely. Pwysleisiwyd bod y tŷ yn parhau i fod yn dŷ fforddiadwy er ei fod yn 5 llofft ac ar gyfer angen lleol. Yn ogystal bu i'r ymgeisydd ymestyn y cwrtil er mwyn gosod carafán sylweddol ar gyfer lle byw iddo ef a'i deulu yn ystod adeiladu'r tŷ. Ystyrir bod sefyllfa o'r fath yn cydymffurfio ag amcanion ac egwyddorion y polisi perthnasol yn amodol bod y garafán ynghyd â'r tir yn cael ei gludo oddi ar y safle yn syth y byddir yn meddiannu'r tŷ. Derbyniwyd llythyrau o wrthwynebiadau a rhoddwyd sylw i'r pryderon yng nghorff yr adroddiad. Cyfeiriwyd hefyd at sylwadau'r ymgeisydd i'r gwrthwynebiadau ar y ffurflen sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd i'r Pwyllgor. Ystyrir

bod y bwriad yn cydymffurfio â'r cyfan o'r polisïau a nodir yn yr adroddiad ac nad oedd yn amharu'n sylweddol ar fwynderau gweledol Ardal Cadwraeth Llanengan, yr AHNE, nac ychwaith trigolion cyfagos.

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

- Bod y gwagle o dan y tŷ yn fater o reidrwydd yn unol ag adroddiad peiriannydd strwythurol a ddim o ddewis yr ymgeisydd ei hun
- Ei fod yn hanu o'r ardal ac wedi bod yn ceisio prynu tŷ ers oddeutu 10 mlynedd
- Ei fod o blaid y broses cytundeb 106 ac yn cytuno gyda'r holl amodau
- bod y tŷ i'w adeiladu iddo ef a'i deulu yn unol â'u hanghenion i'r dyfodol gan fod amgylchiadau wedi newid gydag ychwanegiad i'r teulu

(c) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a chytunwyd gyda chynnwys adroddiad y swyddogion cynllunio ac yn falch bod yr ymgeisydd yn derbyn yr amodau perthnasol a oedd ynghlwm i'r cais. Ychwanegodd nad oedd yn bersonol wedi derbyn unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad gan yr Uned Gyfreithiol nad oes angen diwygio'r cytundeb 106 presennol ac yn unol â'r amodau isod:

1. Carreg leol naturiol ar y rhannau hynny sydd wedi eu dangos felly ar y cynlluniau.
2. Cytuno gorffeniad gweddill yr edrychiadau allanol.
3. Llechi ar y to.
4. Tynnu hawliau caniataëdig dosbarthiadau A, C ac E o ran 1 i Orchymyn (Datblygu yn Gyffredinol a Ganiateir) 1995.
5. Dim carafannau o fewn libart (wedi i'r un dros dro fynd)
6. Cyflawni'r gwaith tirlunio yn unol â manylion ar gynllun rhif
7. Arllwysiad dwr aflan a dwr wyneb i ddraenio arwahan o'r safle.
8. Dim cysylltu dwr wyneb i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus.
9. Dim caniatau i ddwr wyneb traenio tir i gael ei arllwys i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus.
10. Cau'r agoriadau mewnol ac allanol i'r gwagle o dan y ty yn barhaol gyda blociau concrid.
11. Symud y garafán o'r safle unwaith mae'r ty wedi ei feddiannu neu 2 flynedd prun bynnag fydd gyntaf.
12. Cyflwyno cynllun yn dangos adfer yr estyniad cwrtil i'r gogledd o'r tŷ i'w gyflwr blaenorol o fewn 2 fis o ddyddiad y caniatâd a gweithredu'r manylion a gytunir o fewn 2 fis o symud y garafán o'r safle.

7. Cais Rhif C14/1198/18/LL – Ger y Coed, Dinorwig, Caernarfon

Codi estyniad deulawr ar flaen yr eiddo.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi’r bwriad i godi estyniad deulawr ar flaen yr eiddo unllawr i ddarparu lolfa ar y llawr gwaelod ac ystafell wely 'en-suite' ar y llawr cyntaf. Cyfeiriwyd y cais i’r Pwyllgor oherwydd derbyniwyd mwy na dau wrthwynebiad yn seiliedig ar effaith cynnydd mewn traffig ac nad oedd yr estyniad yn gweddu i’r ardal, rhy fawr ac effaith ar y llwybr cyhoeddus. Ni ystyrir bod ychwanegiad i’r eiddo yn mynd i effeithio ar y pryderon amlygwyd uchod. Derbyniwyd cadarnhad nad oedd gwasanaeth gwely a brecwast ar gael yn yr eiddo. O safbwynt cwyn ynglyn â charafan statig ar y safle, cadarnhawyd bod y mater wedi ei drosglwyddo i’r Uned Gorfodaeth i ymchwilio ymhellach. Ymhelaethwyd ar y prif ystyriaethau i’r bwriad ynghyd â’r polisïau cynllunio perthnasol ac yn seiliedig ar yr asesiadau a’r ystyriaethau, ni ystyrir bod y bwriad yn groes i’r polisïau lleol a chenedlaethol

(b) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn) ond nodwyd dymuniad i’r llwybrau cyhoeddus gael eu cadw ar gyfer defnydd y cyhoedd.

(ch) Mewn ymateb, nodwyd nad oedd y bwriad yn cael effaith o gwbl ar y llwybr cyhoeddus a phe byddai rhwystr ar y llwybr bod uned o fewn y Cyngor yn ymdrin â materion o’r fath.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu’r cais.

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

1. amser
2. cynlluniau
3. deunyddiau
4. llechi

Nodyn Dwr Cymru

8. Cais Rhif C14/1208/39/LL – White House Hotel, Abersoch.

Dymchwel gwesty presennol, adeiladu strwythur defnydd cymysg yn cynnwys cyfleuster sba a gwesty 42 ystafell wely, bwyty/bar a 18 apartment preswyl gyda llefydd parcio, ardaloedd gwasanaethu a thirlunio cysylltiol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi’r bwriad i ailddatblygu safle’r hen Westy’r Whitehouse a chodi gwesty newydd gan gynnwys 18 o unedau byw marchnad agored. Nodwyd bod y cais yn ail-gyflwyniad o’r union ‘run cais a wrthodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio llai na 12 mis yn ôl. Atgoffwyd yr Aelodau yn dilyn ymweliad â’r safle gyda’r cais blaenorol bod y safle mewn lleoliad amlwg yn Abersoch. Cyfeiriwyd at y cynlluniau gan nodi bod y cynllun o ran ei ddyluniad, gosodiad a deunyddiau allanol, yn ddatblygiad o ansawdd uchel iawn. Fel cyd-destun ar gyfer trafod y cais oedd gerbron, nodwyd pwysigrwydd i atgoffa’r Pwyllgor o’r penderfyniad a’r rheswm dros wrthod y cais cynllunio blaenorol. Un rheswm yn unig a nodwyd dros wrthod y cais cynllunio blaenorol sef nad oedd yr ymgeisydd wedi profi gyda thystiolaeth gadarn na fyddai’n hyfyw i’r cynllun gynnwys elfen o gyfraniad tuag at dai fforddiadwy ac nad oedd y £150,000 a gynigwyd yn hwyr yn y dydd gyda’r cais yn ddigonol. Tynnwyd sylw bod apel wedi ei gyflwyno yn erbyn y gwrthodiad gyda’r broses yn mynd rhagddi. Gan ystyried bod y cais a oedd gerbron yn union ‘run fath â’r cais a wrthodwyd (heblaw nad oedd cynnig o £150,000 ar gyfer tai fforddiadwy gyda’r cais cyfredol) y brif ystyriaeth i’r Pwyllgor ydoedd yr elfen yn ymwneud â hyfywdra’r cynllun o safbwynt tai fforddiadwy. Derbyniwyd eisoes, wrth ymdrin â’r cais blaenorol, bod y

datblygiad yn dderbyniol yng nghyd-destun yr holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill ac fe welir o gynnwys yr adroddiad gerbron bod yr ystyriaethau hynny wedi eu hasesu'n fanwl. Y prif fater dan ystyriaeth ydoedd a oedd tystiolaeth gadarn sy'n unol â gofynion Polisi CH4 sy'n profi nad yw'n hyfyw i'r cynllun roi cyfraniad tuag ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Oherwydd natur y cais, gofynnwyd am farn gan arbenigwyr annibynnol sef y Prisiwr Dosbarth ar faterion yn ymwneud â hyfywdra ac roedd cynnwys ei adroddiad yn nodi:

(i) Cadarnhad nad yw'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd o ran manylion ariannol yn gadarn a bod y Cyngor felly yn unol â'r cyngor arbenigol a roddwyd ar y pryd yn gywir i wrthod y cais cynllunio blaenorol, gan nad oedd yr ymgeisydd wedi profi ei achos o ran materion hyfywdra

(ii) bod y Prisiwr Dosbarth yn mynd gam ymhellach drwy gynnal ei asesiad ei hun o hyfywdra'r cynllun. Yn sgil ei asesiad ei hun, cadarnheir heb unrhyw amheuaeth na fuasai'n hyfyw i'r cynllun roi cyfraniad tuag at dai fforddiadwy.

Felly, pwysleisiwyd mai asesiad arbenigol y Prisiwr Dosbarth yn hytrach nag asesiad gan yr ymgeisydd sydd yn profi na fuasai'n hyfyw i'r cynllun fod yn darparu tai fforddiadwy. Nodwyd ymhellach bod barn arbenigol y Prisiwr Dosbarth yn codi cwestiynau enfawr ynglyn â hyfywdra'r cynllun a'r posibilrwydd na fuasai'r cynllun yn debygol o ddigwydd o gwbl. Gyda'r pwynt penodol hwn, rhaid pwysleisio nad yw'r posibilrwydd bod cynllun yn mynd i ddigwydd ai peidio yn ystyriaeth gynllunio berthnasol. Yr unig ystyriaeth sydd i'r Pwyllgor Cynllunio ydoedd os oes tystiolaeth sydd yn profi nad yw'n hyfyw i'r cynllun ddarparu cyfraniad tuag at dai fforddiadwy. Yn sgil y gwaith wnaed gan y Prisiwr Dosbarth, ceir tystiolaeth gref sy'n profi na fuasai'n hyfyw i'r cynllun ddarparu cyfraniad tuag at dai fforddiadwy ac mae'r datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi CH4. Oherwydd natur y cais hwn, y cais blaenorol a'r apel sydd yn mynd rhagddi, trafodwyd adroddiad y Prisiwr Dosbarth a'r adroddiad a gyflwynwyd i'r Pwyllgor gan y swyddogion cynllunio gyda Bargyfreithiwr sy'n cadarnhau bod cynnwys adroddiad y Prisiwr Dosbarth yn dystiolaeth gadarn ynghyd â'r argymhelliad. O ystyried hyn felly, argymhellir i'r Pwyllgor Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol fel y rhestrir yn yr adroddiad.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:

- Bod argymhelliad i ganiatáu'r cais yn ymateb i ddyhead trigolion Abersoch gan nad ydoedd yn bersonol wedi derbyn unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig
- Bod oddeutu 4,500 yn gefnogol i'r cais ar ffurf deiseb ynghyd â chyfrwng cymdeithasol
- Bod yr ardal yn flaengar iawn ynglyn a thai fforddiadwy gyda dros 30 wedi ei caniatau eisoes
- Pwysleisiwyd bod twristiaeth yn sbardun hanfodol i adfywio, diogelu a gwella'r amgylchedd mewn ardaloedd gwledig a threfol fel ei gilydd ac y byddai buddsoddiad o £1.5m i ardal wledig yn hynod bwysig
- Yn ogystal croesawyd buddsoddiad o 65 swyddi llawn amser y flwyddyn ac yn enwedig o ystyried bod 255 o bobl sy'n hawlio budd-daliadau sy'n edrych am waith yng Ngwynedd yn y maes adeiladu
- Croesawir defnyddio nwyddau a chynnyrch lleol sydd eto yn cyfrannu at yr economi lleol bob blwyddyn
- Tynnwyd sylw bod Cynllun Strategol Gwynedd wedi adnabod Cynllun Cyflogaeth Llyn ac Eifionydd gyda'r nod o sicrhau swyddi amrywiol yn yr ardal
- Heb amheuaeth byddai swyddi twristiaeth yn hynod bwysig i gynnal cymunedau gwledig Llyn

- Bod yr Adran Economi a Chymuned wedi cydweithio gyda'r ymgeisydd er sicrhau cyfleoedd er budd economi uchaf bosibl ac er lles yr ardal
- Bydd cefnogaeth ar gael i'r Cwmni gydweithio gyda'r Coleg lleol a'r ysgolion i sicrhau darpariaeth addas o sgiliau er mwyn cymryd mantais o gyfleoedd sy'n deillio o'r buddsoddiad
- Byddai modd i godi ymwybyddiaeth am ddarparwyr a chynhyrchwyr lleol ynghyd a chymorth i hyrwyddo'r iaith Gymraeg
- Erfyniwyd yn daer i'r Pwyllgor gefnogi'r cais oedd gerbron a diolchwyd i'r swyddogion, y Prisiwr Dosbarth a'r cwmni am y gwaith a ddeilliwyd wrth ymdrin â'r cais.

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

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i ohirio cymryd penderfyniad ar y cais am dair wythnos er mwyn caniatau amser i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried adroddiad y Prisiwr Dosbarth ar hyfywdra'r datblygiad fel bo modd i'r pwyllgor fodloni eu hun y byddai budd o'r datblygiad yn dod yn ôl i'r gymuned. Teimlwyd y byddai hyn yn egwyddor ragofalus er mwyn sicrhau bod adroddiad y Prisiwr Dosbarth yn gadarn.

(d) Mewn ymateb i'r sylw uchod, esboniodd yr Uwch Gyfreithiwr bod arbenigwyr annibynnol profiadol yn y maes wedi ymdrin â hyfywdra'r datblygiad penodol hwn ac y byddai sgil effeithiau pe gohirir y penderfyniad. Pwysleisiwyd bod y swyddogion cynllunio wedi treulio oriau o'u hamser yn cyfarwyddo'r Prisiwr Dosbarth ac wedi cyflwyno adroddiad hynod arbenigol sydd yn ymdrin â'r holl agweddau. Rhaid ymddiried yn y swyddogion sydd wedi herio'r wybodaeth a dderbyniwyd a'u bod yn gwbl hapus gyda'r egwyddorion. Oherwydd natur sensitif adroddiad y Prisiwr Dosbarth ni chyhoeddwyd yr adroddiad ar y wefan ond roedd rhwydd hynt i unrhyw aelod o'r Pwyllgor Cynllunio wneud cais i weld cynnwys yr adroddiad. Tra'n derbyn bo cynnig o welliant i ohirio, pwysleisiwyd pwysigrwydd i ymddiried yng nghynnwys adroddiad y swyddogion a oedd gerbron y Pwyllgor. Yn ogystal atgoffwyd y Pwyllgor bo'r swyddogion cynllunio wedi derbyn Cyngor Bargyfreithiwr ar y mater uchod.

(dd) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid y gwelliant i ohirio cymryd penderfyniad:

- A fyddai sicrwydd y byddai'r Cwmni yn cyflogi pobl leol
- Bo angen ymateb i lawer o gwestiynau ynglyn â hygrededd y datblygiad
- Pryder bo'r cais uchod gerbron pan fo broses apel yn mynd rhagddi
- Nad oedd cyfeiriad yn adroddiad y swyddogion cynllunio at farn y Bargyfreithiwr

(e) Mewn ymateb i'r pryderon uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio fel a ganlyn:

- gydag unrhyw gais cynllunio nad yw'n wybyddus os yw datblygiad yn mynd i ddigwydd ai peidio ac nad oedd hyn yn ystyriaeth faterol i gynllunio. Tra'n derbyn bod y wybodaeth yn ymddangos yn chwithig gyda'r arbenigwyr yn nodi y byddai'r fenter mewn colled o £4m rhaid i'r Pwyllgor Cynllunio ddatgysylltu o'r elfen hwn wrth benderfynu ar y cais. Yr unig agwedd sy'n berthnasol i'r Pwyllgor o safbwynt materion hyfywdra, ydoedd os yw'r cais yn hyfyw i fod yn darparu tai fforddiadwy ac ym marn y swyddogion cynllunio, yn sgil cyngor ac asesiad arbenigol ac annibynnol gan y Prisiwr Dosbarth, nid yw yn hyfyw i wneud hynny.
- Derbyniwyd cyngor llafar gan y Bargyfreithiwr oherwydd natur sensitif y cais ac yn sgil bod apel yn mynd rhagddi gydag ymchwiliad cyhoeddus ddiwedd Ebrill. Fel rhan o baratoi ar gyfer yr apel roedd angen ymgynghori gyda'r Bargyfreithiwr ac felly cymerwyd cyfle i drafod elfennau o adroddiad y Prisiwr Dosbarth yr un pryd
- O safbwynt priodoldeb trafod cais sydd yn rhan o apel, nid oedd dewis ond i wneud hynny er mwyn osgoi apel arall o safbwynt dod i gasgliad ar y cais cyfredol.

- Bod risg i'r Cyngor pe byddai'r Pwyllgor Cynllunio yn mynd yn groes i argymhelliad y swyddogion cynllunio ac ni fyddai dewis ond ei gyfeirio i gyfnod cnoi cil

(f) Ategodd Aelod mai'r unig ddadl sydd gerbon ydoedd hyfywedd tai fforddiadwy ac yn unol â'r cyngor cyfreithiol ymddengys nad yw'n ymarferol yn ariannol i gael tai fforddiadwy. Felly, roedd y wybodaeth angenrheidiol gerbron y Pwyllgor.

(ff) Pleidleiswyd ar y gwelliant i ohirio cymryd penderfyniad ar y cais ond fe syrthiodd y gwelliant hwn.

(g) Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd i ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio i'w ganiatáu ac fe gariwyd y bleidlais.

(ng) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid y cynnig uchod:

- Bod y datblygiad mewn ardal dwristiaeth
- Y byddai'r datblygiad yn creu swyddi sydd mor bwysig i'r ardal
- Cefnogwyd y cais gan ymddiried yn llwyr yn y wybodaeth a gyflwynwyd gan y swyddogion cynllunio

Penderfynwyd: Caniatáu gyda'r amodau canlynol:

1. Cychwyn y datblygiad o fewn 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.
3. Cytuno ar yr edrychiad allanol.
4. Cwblhau'r maes parcio cyn i'r defnydd gychwyn.
5. Amodau'r Uned Bioamrywiaeth / Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer gwarchod ystlumod.
6. Amodau gwarchod coed.
7. Amod archaeoleg.
8. Cyflwyno a chytuno ar gynllun draenio dŵr wyneb.
9. Amodau Dŵr Cymru.

9. Cais Rhif C14/1218/33/LL – Plas Yng Ngheidio, Boduan

Newid defnydd cae i greu safle carafannau teithiol ar gyfer 11 carafan a 2 'pod' campio ynghyd ac adeiladu bloc toiledau / cawod a gosod tanc septig newydd.

Adroddodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod ymgynghoriad hwyr wedi ei dderbyn ynglyn â gosod gwely brwyn o fewn y safle a gofynnwyd i'r Pwyllgor ohirio ystyried y cais fel bo modd i'r swyddogion cynllunio asesu'r wybodaeth yng nghyd-destun Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a'r Ardal Gadwraeth Arbennig sydd gerllaw. I

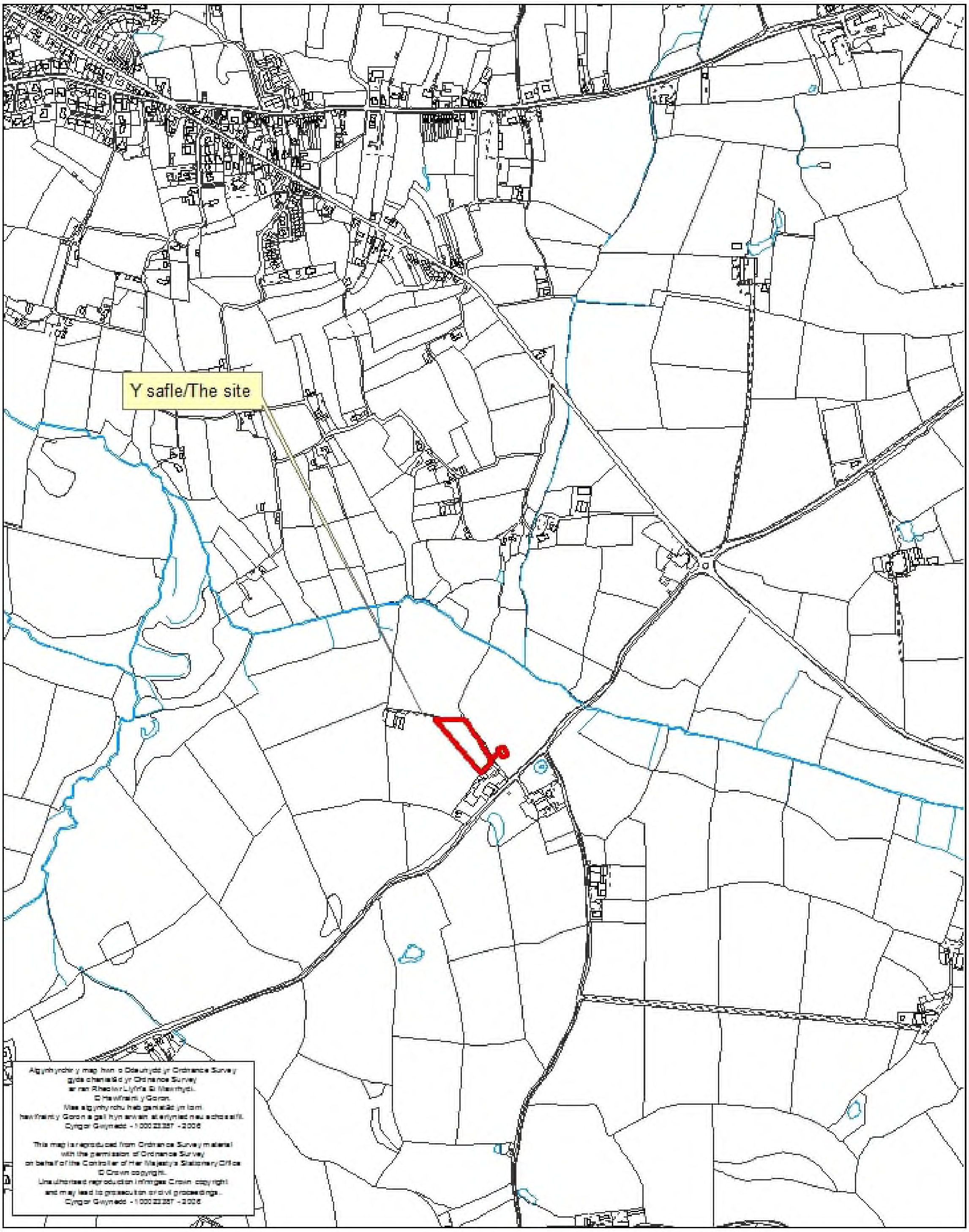
Penderfynwyd: Gohirio ystyried y cais yn unol â chais y swyddogion cynllunio.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 pm a daeth i ben am 3.50 pm

Rhif: **1**

Rhif y Cais / Application Number : C14/1218/33/LL

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



Cais Rhif:	C14/1218/33/LL
Dyddiad Cofrestru:	12/01/2015
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Buan
Ward:	Efailnewydd/Buan
Bwriad:	NEWID DEFNYDD CAE I GREU SAFLE CARAFANAU TEITHIOL AR GYFER 11 CARAFAN A 2 'POD' CAMPIO YNGHYD AC ADEILADU BLOC TOILEDAU/CAWOD A GOSOD TANC SEPTIG NEWYDD
Lleoliad:	PLAS YNG NGHEIDIO, BODUAN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL538YL

Crynodeb o'r Argymhelliad: Caniatáu gydag amodau

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd trafod y cais hwn ym Mhwyllgor Cynllunio 2 Mawrth 2015 er mwyn derbyn gwybodaeth bellach gan yr asiant ynglŷn â gosod gwely brwyn rhwng y safle arfaethedig a'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a'r Ardal Gadwraeth Arbennig. Bydd angen cynnal asesiad prawf o effaith sylweddol tebygol ar sail y wybodaeth newydd a fydd yn cael ei adrodd yn ôl i'r pwyllgor.

1.2 Mae'r cais yn un ar gyfer sefydlu safle carafanau teithiol newydd i 11 carafán a gosod 2 'pod' campio. Bwriedir hefyd adeiladu bloc toiledau/cawod cysylltiedig a gosod tanc trin carthion fel rhan o'r cais. Mae'r cae dan sylw wedi ei leoli i'r gogledd o dŷ fferm ac adeiladau amaethyddol Plas yng Ngheidio. Byddai'r unedau wedi eu lleoli ar hyd terfyn gogledd ddwyreiniol y cae, gyda'r bloc toiledau / cawod yng nghornel de ddwyreiniol ger talcen y tŷ a'r ddau 'bod' gyfochrog.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd. Yn cyd redeg a therfyn gogledd ddwyreiniol y cae mae trac fferm sydd hefyd yn lwybr cyhoeddus. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddosbarth 3 sy'n rhedeg gyfochrog a'r fferm. I'r gogledd ddwyrain o'r cae mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Gors Geirch sydd hefyd yn safle Ramsar ac Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Corsydd Llyn.

1.4 Gwrthodwyd cais cynllunio C12/0195/33/LL yn 2012 ar gyfer y sefydlu safle i 12 carafán sefydlog ar yr un cae, ar sail pryderon am effaith ar Ardal Gwarchod y Dirwedd. Yn ddiweddarach wedyn cyflwynwyd cais C12/0718/33/LL i ymgymryd â gwelliannau i'r fynedfa a gwaith peirianyddol i lefelau tir y cae ac fe'i ganiatawyd gan y pwyllgor cynllunio. Gweithredwyd y caniatâd yn ddiweddar ac mae'r fynedfa gerbydol newydd bron a'i chwblhau. Bwriedir defnyddio'r fynedfa newydd i wasanaethu'r safle carfannau.

1.5 Derbyniwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad a Datganiad Ieithyddol a Chymunedol fel rhan o'r cais.

1.6 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud â datblygiad o fwy na 5 carafán. Cyflwynir y cais gan Aelod Lleol.

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

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

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

POLISI 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 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 D19 SAFLEOEDD NEWYDD AR GYFER CARAFANAU TEITHIOL, GWERSYLLA AC UNEDAU TEITHIOL Caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol, gwersylla, neu, unedau teithiol newydd os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda dyluniad, gosodiad, gwedd a lleoliad y datblygiad, materion traffig, cyfyngu defnydd yr unedau ac effaith cronnol ar yr ardal leol.

Canllaw Cynllunio Atodol : Llety Gwyliau (Gorffennaf 2011)

2.3 Polisïau Cenedlaethol:
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)
Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C12/0718/33/LL Gwelliannau i’r fynedfa gerbydol a gwaith peirianyddol: Caniatáu 16 Gorffennaf 2012

3.2 C12/0195/33/LL Safle ar gyfer 12 carafán deithiol a chyfleusterau ymolchi: Gwrthod 19 Ebrill 2012

3.3 C08D/0048/33/AM Tŷ unllawr: Gwrthod 14 Ebrill 2008

3.4 C07D/0267/33/AM Adeiladu dau dy: Gwrthod 19 Medi 2007

3.5 C02D/0035/33/LL Sied amaethyddol Caniatáu 12 Ebrill 2002

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i’r bwriad. Mae’r safle o fewn pellter rhesymol i’r A497 a ffyrdd eraill o gyfeiriad Nefyn a Morfa Nefyn. Yn ogystal mae’r fynedfa eisoes wedi cael ei lledu i safon foddhaol felly nid oes gennyf argymhelliad yn yr achos yma.
Uned Llwybrau:	Mae’r adran Cefn Gwald a Mynediad yn bryderus i sicrhau bydd y llwybr cyhoeddus rhif 8 Buan yn cael ei warchod yn ystod a hefyd ar ddiwedd y datblygiad.
Uned Iechyd a Gwarchod y Cyhoedd:	Sylwadau am angen i gydymffurfio a Safonau Model 1983. Pryderon am y llecynnau parcio rhwng unedau a’r gofod rhyngddynt.
Uned Bioamrywiaeth:	Angen derbyn manylion dyluniad ar gyfer y gwely hesg cyn y gellir cynnal Praw o Effaith Tebygol.
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad ond yn cynnig amod. Mae’r brif bibell yn annigonol i sicrhau cyflenwad, felly yr unig ffordd gellir ei dderbyn yw trwy osod tanc a phwmp i ddygymod efo’r galw ychwanegol neu gosod gwasanaeth newydd i bibell arall
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nid yw CNC bellach yn gwrthwynebu’r bwriad gan bod yr ymgeisydd yn fodlon i gynnwys gwely brwyn ac uned ar wahân ar gyfer erydu gwastraff toiled cemegol fel rhan o’r cais. Cynnwys dau amod i’r perwyl hynny.
Gwasanaeth Tan:	Dim gwrthwynebiad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar y 6 Chwefror. Derbyniwyd 3 gwrthwynebiad ar y cais ar sail:

- Pryderon am bwysedd a chyflenwad dwr digonol i'w heiddo a'i busnes, sydd hefyd yn safle gwersylla.
- Pryder am effaith weledol gronnol safleoedd carafannau yn y dirlun gydag safle Graeanfryn gerllaw, Carreg Llwyd a Thu Hwnt i'r Ffrwd ar dir uwch ganiatawyd yn ddiweddar.
- Mae'r 4 safle wedi eu cysylltu gyda chylchfan Bryncynan ac yn gallu cael eu gweld o'r ffyrdd, llwybrau ac o Garn Boduan.
- Dylid gwrthod y cais neu edrych ar y angen i dirlunio i leihau'r effaith weledol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi D19 yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol ac unedau teithiol newydd os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Yn eu mysg yw'r angen bod dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel a'i fod wedi ei leoli mewn man anymwthiol, wedi ei guddio'n effeithiol gan nodweddion tirwedd bresennol a/neu ble gellir cymhathu unedau teithiol yn hawdd â'r dirwedd mewn modd nad yw'n achosi niwed arwyddocaol o ansawdd gweledol y dirwedd; bod y safle yn agos at rwydwaith priffyrdd ble gellir darparu mynediad digonol; y defnyddir y safle at ddibenion teithiol yn unig; ac na fydd y bwriad y tu hwnt i allu rhesymol y cyffiniau i gynnwys y datblygiad wrth ystyried unrhyw effaith gronnol safleoedd carafanau teithiol presennol.

5.2 Mae'r gwaith peirianyddol diweddar o ostwng a lefelu'r tir ynghyd a chodi uchder y cloddiau o amgylch y cae wedi golygu bod y safle, ar y cyfan yn gymharol guddiedig. Byddai'r unedau wedi eu gosod mewn rhes tu ôl i glawdd uchel oddeutu 2.2 medr o uchder ar ei uchaf, sydd wedi ei blannu yn helaeth yn ddiweddar gyda choed amrywiol. Er nad yw'r coed wedi sefydlu, byddai uchder y cloddiau gogleddol yn ffurfio sgrin uchel fyddai'n amgáu'r rhan helaeth o'r unedau o'r golygfeydd amlycaf, megis o gyfeiriad Bryn Cynan. Ystyrir y byddai'r dirffurf naturiol a'r adeiladau fferm hefyd yn cuddio'r datblygiad o olygfeydd a'r ffordd sirol gyfochrog o gyfeiriad Dinas. Credir bod y cynllun gerbron o ddyluniad addas, a'r adeilad a'r unedau wedi eu gosod yn y mannau na fyddai'n ymwthio'n sylweddol i'r dirwedd. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol y dirwedd a fel y bydd y tirlunio'n datblygu ac aeddfedu byddai effaith gweledol y bwriad yn lleihau i ddefnyddwyr y ffyrdd sirol gerllaw.

5.3 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae'r safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd sirol trydydd dosbarth ac mae mynedfa newydd safonol wedi ei agor iddi yn ddiweddar. Mae'r safle hefyd o fewn 550 medr i ffordd sirol yr A497 ger cylchfan Bryn Cynan sy'n bellter rhesymol.

5.4 Nid oes man storio carafanau yn ffurfio rhan o'r cais ac felly ystyrir na fyddai'r carafanau teithiol yn cael eu cadw ar y tir pan nad ydynt yn cael eu defnyddio at bwrpas gwyliau. Byddai'n briodol gosod amod cynllunio i sicrhau na fydd storio'n cymryd lle. Dylid hefyd sicrhau y bydd y pods o fath symudol, a byddai disgwyl iddynt gael eu symud yn llwyr o'r cae yn y gaeaf i osgoi lleoli parhaol ar y tir, fyddai gyfystyr ac unedau sefydlog.

5.5 Gyferbyn a safle'r cais ceir maes carafanau eithriedig Graeanfryn, ceir hefyd safle carfannau Carreg Lwyd i gyfeiriad Ceidio. Rhoddwyd caniatâd yn y pwyllgor diwethaf i faes carafanau Tu Hwnt i'r Ffrwd sydd hefyd yn gymharol agos i safle'r cais. Nodir bod un gwrthwynebiad yn datgan pryder am effaith gronnol y safleoedd carafanau ar fwynderau gweledol yr ardal, Serch hynny, ni ystyrir y byddai'r ychwanegiad hwn yn mynd tu hwnt i allu rhesymol y cyffiniau i ymdopi a datblygiad o'r fath ar hyn o bryd, wrth eu hystyried yn nhermau effaith gronnol a'r cyd destun effaith amgylcheddol, mwynderol, a ffyrdd fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r ffordd i fyny at Plas yng Ngheidio yn ddigon llydan ac addas i ddelio a'r llif trafnidiaeth.

Effaith ar fwynderau gweledol yr ardal

5.6 Un o brif amcanion polisi B10 yw diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Dirwedd a sicrhau bod datblygiadau yn cael eu hintegreiddio yn dderbyniol gyda'r dirwedd. Fel nodwyd eisoes, ni ystyrir fod y safle yn ei ffurf bresennol yn rhy ymwthiol yn y tirlun o'r mannau mwyaf cyhoeddus megis o'r ffyrdd cyfagos, a hynny oherwydd y cloddiau, y tir uwch yn y cefndir a chysgod yr adeiladau fferm. Mae'r cloddiau ym mhen pellaf y cae ychydig is a fwy agored i gyfeiriad y gogledd orllewin serch hynny, mae plannu helaeth wedi cymryd lle fydd yn debygol o leddfu'r effaith ar ôl aeddfedu. Byddai gofyn bod pob ymdrech yn cael ei wneud i sicrhau y bydd y tirlunio hwn yn cael ei gynnal a'i gadw i'r dyfodol.

5.7 Nid oes pryder sylweddol am effaith gweledol y ddau 'pod' gan eu bod o wneuthuriad pren ac wedi eu gorchuddio gyda gorchudd plastig gwyrdd, felly yn debygol iawn o ymdoddi i'r tirlun. Ystyrir hefyd fod y bloc toiledau yn dderbyniol o ran dyluniad, maint a graddfa ac wedi ei leoli yn y gornel agosaf i'r tŷ, felly yn cadw perthynas dda gyda'r adeiladau presennol. Ni ystyrir gyda'r gwaith lefelu sydd wedi cymryd lle, a'r cloddiau uchel a'r plannu y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd nac yn cael effaith andwyol ar yr Ardal Gwarchod y Dirwedd. O ganlyniad ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisiau B10, B22, B25 a B27 CDUG.

Materion trafnidiaeth

5.8 Mae mynedfa gerbydol lydan newydd i'r ffordd sirol dosbarth 3 eisoes wedi ei ganiatáu a'i chreu ac mae'r gwaith bron a'i gwblhau. Mae'r fynedfa newydd yn sicrhau gwell gwelededd i'r ddau gyfeiriad na'r fynedfa fferm wreiddiol. Datgan yr Uned Drafnidiaeth eu bod yn fodlon a'r fynedfa a'i bod wedi ei lledu i safon boddhaol. Mae'r ffordd sirol dosbarth 3 sy'n arwain o gylchfan Bryn Cynnan i'r safle yn gymharol agored a'r mwyafrif ohono'n ddigon llydan i ddau gerbyd felly yn dderbyniol i ymdopi a'r cynnydd mewn trafnidiaeth. Ystyrir fod y 550 medr o bellter i brif ffordd yr A497, yn bellter rhesymol a digon agos i'r rhwydwaith priffyrdd i fodloni gofynion polisi D19 a CH33 CDUG heb fod yn niweidiol i ddiogelwch ffyrdd.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Ar wahân i dŷ fferm Plas yng Ngheidio ceir dau dŷ annedd yng nghyffiniau'r cais, sef byngalo Tŷ Ni sydd o fewn perchnogaeth y fferm yn ogystal ag eiddo Graeanfryn gyferbyn. Ni ystyrir y byddai safle o 11 carafán deithiol a dau 'pod' yn golygu gor-ddatblygu'r safle nac yn arwain at ychwanegiad mewn traffig fel y buasai'n cael niwed arwyddocaol ar fwynderau lleol. Mae safle Graeanfryn ei hun yn gweithredu fel safle carafanau eithriedig clwb Carafán a Champio, felly byddai'r defnydd dan sylw yn annhebygol o effeithio'n fwy ar yr eiddo na'r hyn a brofi'r yn bresennol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi B23 CDUG.

Materion ieithyddol

5.10 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. Derbyniwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol fel rhan o'r cais ac ymgynghorwyd gyda'r Uned Polisi ar y Cyd. Nid oedd ymateb yr Uned Polisi ar y Cyd i'r Datganiad Ieithyddol a Chymunedol wedi ei dderbyn pan yn paratoi'r rhaglen. Pe derbynnir sylwadau ffafriol ystyrir y byddai'r bwriad yn unol gyda Pholisi A2 a nodir uchod.

Materion Bioamrywiaeth

5.11 Saif Cors Geirch oddeutu 160 medr i'r gogledd o'r safle sy'n cyd-redeg gydag Afon Geirch. Mae'r gors wedi ei hadnabod fel safle Ramsar ac Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA) sydd o bwysigrwydd cadwraeth rhyngwladol. Mae'r gors hefyd wedi ei ddynodi fel Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) o bwysigrwydd cenedlaethol. Derbyniwyd sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn datgan pryder am y system trin gwastraff arfaethedig a'i effaith posib ar y safle gwarchodedig. Cynghorwyd i'r ymgeisydd ystyried gosod gwely brwyn i drin y gwastraff fyddai'n atal effaith ar yr ACA. Awgrymwyd hefyd iddynt osod uned ar wahân ar gyfer erydu gwastraff toiled cemegol. Mae'r asiant wedi cadarnhau eu bodlonrwydd i gynnwys y ddau argymhelliad a disgwylir y wybodaeth pellach cyn y pwyllgor. Mae'r CNC hefyd wedi awgrymu fod Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn cynnal Prawf o Effaith Tebygol yn dilyn derbyn y wybodaeth pellach a byddwn yn adrodd yn ôl ar y canlyniad yn y pwyllgor. Pe byddai'r manylion ychwanegol yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth ystyrir fod y cais yn unol a gofynion polisïau B15 a B16 CDUG.

Yr ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus

5.12 Derbyniwyd dau llythyr mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus, yn datgan pryder am effaith y bwriad ar bwysedd a chyflenwad dwr i eiddo Graeanfryn. Nodwyd bod problemau gyda phwysedd dwr yn bresennol gan fod y cyflenwad yn gwasanaethu eiddo Plas yng Ngheidio yn gyntaf, cyn eiddo Graeanfryni ac y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at fwy o broblemau. Derbyniwyd ymateb Dwr Cymru i'r ymgynghoriad sydd yn datgan dim gwrthwynebiad i'r bwriad ond yn cadarnhau fod y brif bibell bresennol yn annigonol i sicrhau cyflenwad, felly yn awgrymu iddynt osod tanc a phwmp i ddygymod efo'r galw ychwanegol neu osod gwasanaeth newydd i bibell arall. Derbyniwyd ymateb yr asiant yn cadarnhau eu bodlonrwydd i osod tanc storio dwr yn nenfwd y bloc toiled a phwmp i gynnal pwysedd dwr. Ystyrir felly fod modd goresgyn y problemau dwr gydag amodau cynllunio awgrymwyd ond dylid sicrhau bod y systemau yn eu lle cyn dechrau defnyddio'r safle.

6. Casgliadau:

6.1 Gwrthodwyd cais blaenorol am safle carafanau yn 2012 oherwydd pryderon am effaith gweledol y bwriad. Ers hynny mae gwaith sylweddol wedi ei wneud i lefelu'r tir a thirlunio, sydd wedi gwella gwedd y safle yn y dirwedd. Yn sgil y gwaith, ynghyd a'r nodweddion tirlunio presennol ystyrir nad yw'r safle bellach yn ymwthiol yn y dirwedd ac ni ystyrir ei fod yn debygol o gael effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau gweledol Ardal Gwarchod y Dirwedd yn y tymor hir. Byddai angen amod o ran lleoli'r unedau, cynnal a chadw'r tirlunio i'r dyfodol, symud y pods yn y gaeaf a

sicrhau na fydd storio'n cymryd lle. Ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau'r gymdogaeth leol. O safbwynt sicrhau fod y safle yn cael ei reoli yn gywir ystyrir y gellir sicrhau hyn drwy amodau perthnasol. Disgwylir ymateb yr Uned Polisi ar y Cyd i'r Datganiad Ieithyddol a Chymunedol a hefyd ymateb yr Uned Bioamrywiaeth ar ôl cynnal Prawf o Effaith Tebygol ar y wybodaeth ychwanegol. Bydd y sylwadau yn cael ei adrodd yn ôl i'r Pwyllgor..

7. Argymhelliad:

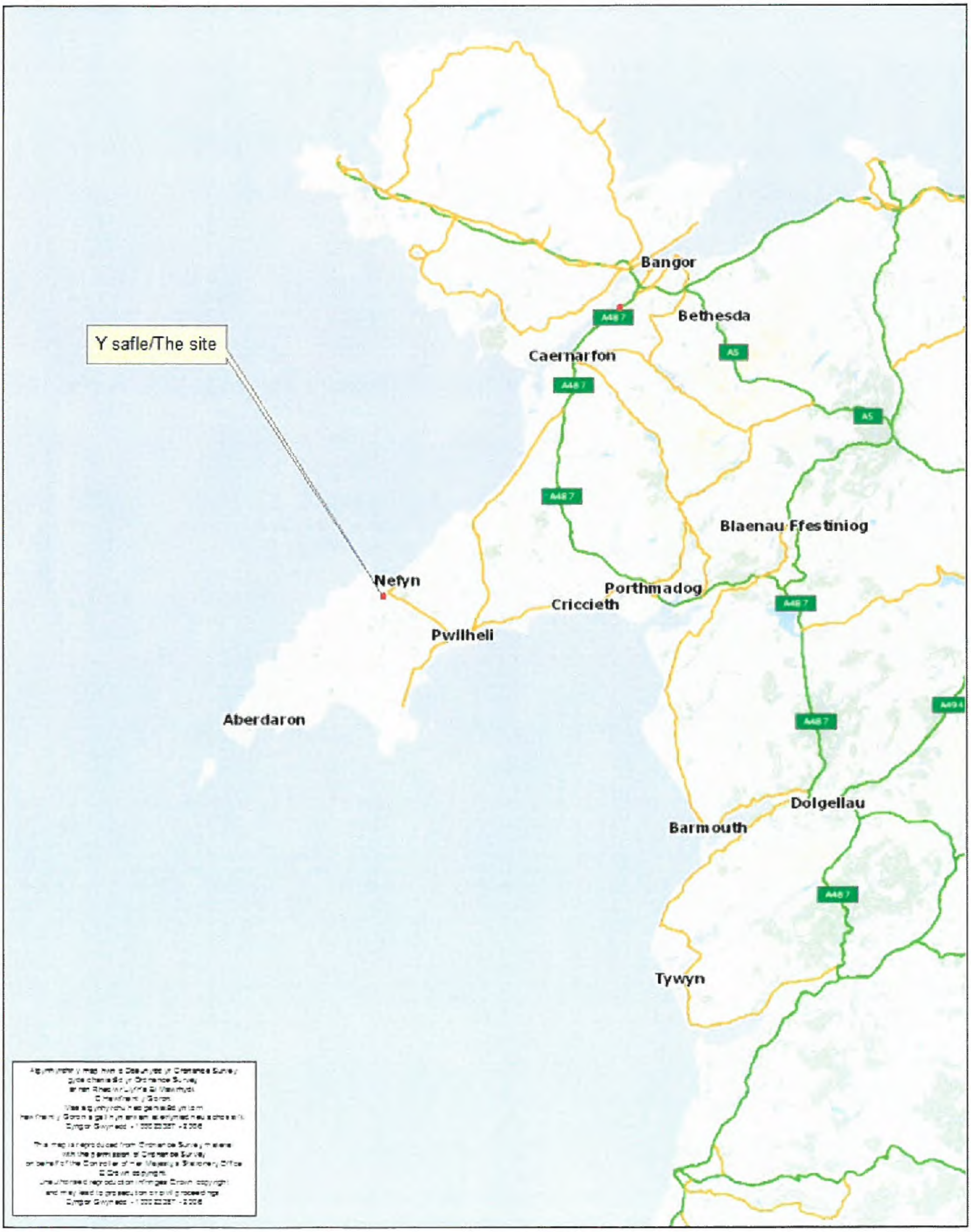
7.1 Caniatáu gydag amodau:

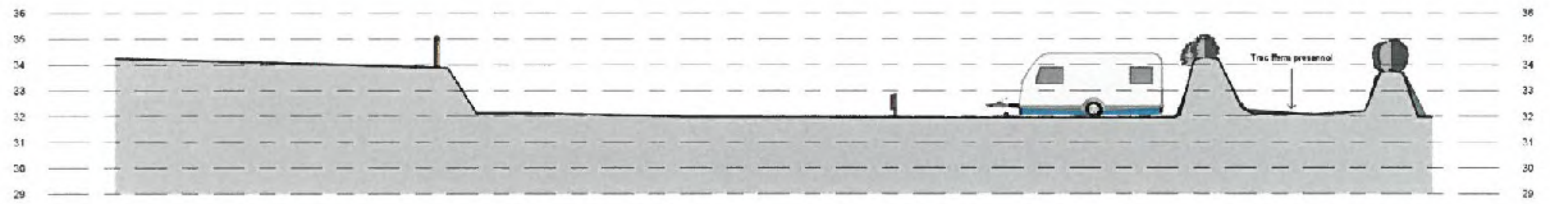
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau diwygiedig
3. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 11 a 2 'pod'.
4. Cyfyngu i dymor gwyliau
5. Unedau gwyliau yn unig a chadw cofrestr
6. Cytuno ar fanylion y 'pods' a'u bod o fath symudol
7. Dim storio carafanau ar y tir a tynnu'r pods yn y gaeaf
8. Tirlunio
9. Cynnal a chadw'r tirlunio tra bydd y defnydd carafanau yn bodoli
10. Amodau Dwr Cymru
11. Amodau Bioamrywiaeth
12. Amodau CNC

Nodyn: Gwarchod y llwybr cyhoeddus
: Trwydded

Rhif y Cais / Application Number : **C14/1218/33/LL**

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





1 A-A 1 : 100

2 B-B 1 : 100

3 C-C 1 : 100

Haydn E. Williams Cyf.

Syrfewyr Adeiladu Siartedig
Chartered Building Surveyors

Rev	Description	Date
A	Revision 1	2/12/14

Perc Carafanau Teithiol, Plas Yng Ngheidio

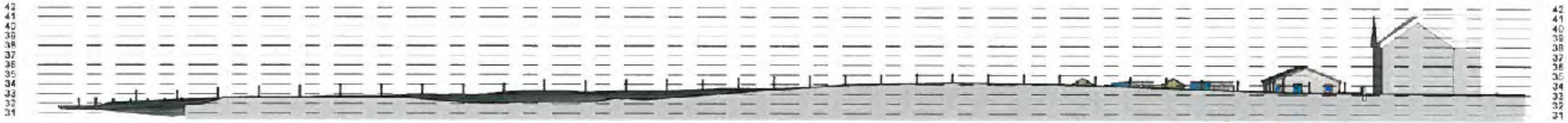
Trawsdoriadau Safle

R.O. & A.J. Davies

Author	Checker	11/12/14
1 : 100	0297	
A102		A

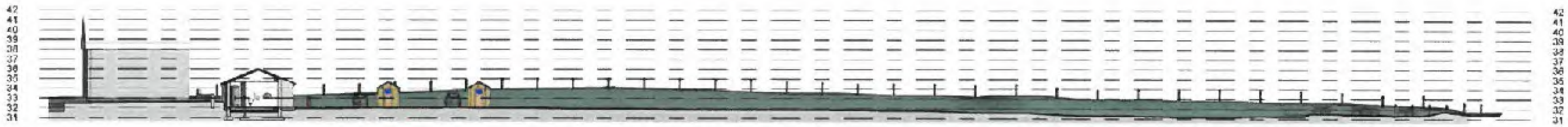
02/12/2014 13:36:15

1 **D-D**
1 : 250



2 **E-E**
1 : 250

3 **F-F**
1 : 250



4 **G-G**
1 : 250

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartedig
Chartered Building Surveyors

NODIADAU - NOTES

Rev	Description	Date
A	Revision 1	2/12/14

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE

Parc Carafanau Teithiol, Plas Yng Ngheidio

TEITL - TITLE

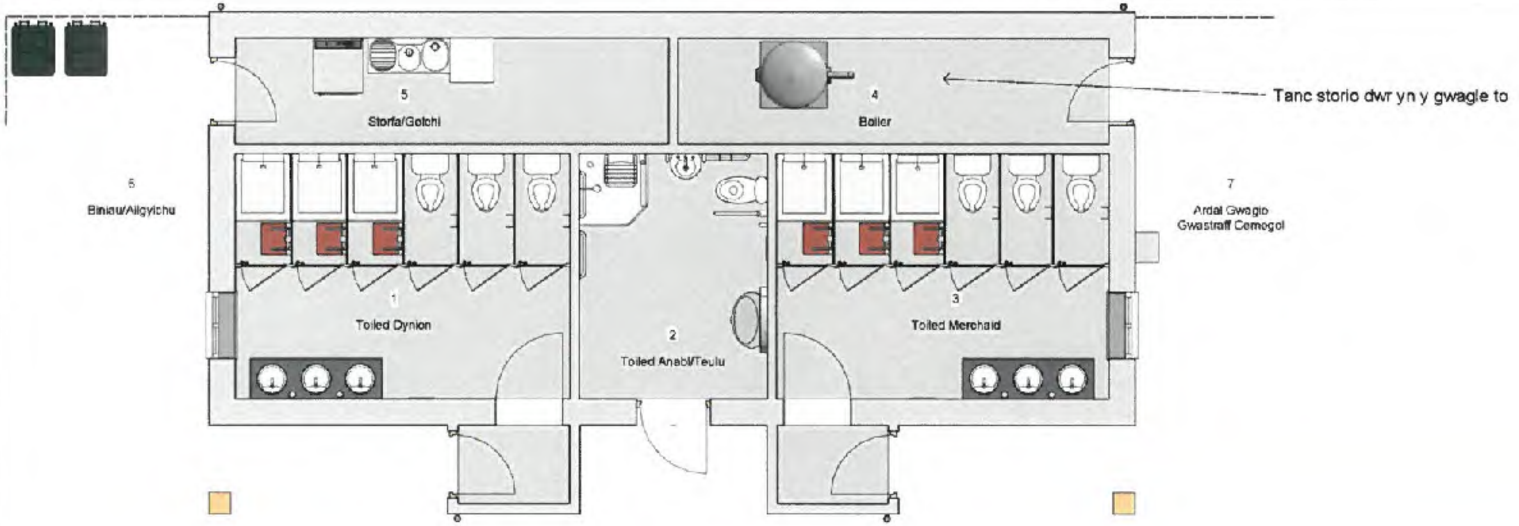
Toriadau Hydredol

CLEIENT - CLIENT

R.O. & A.J. Davies

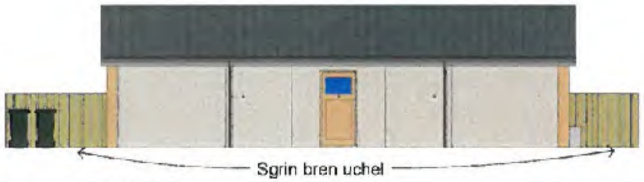
Author	Checker	11/12/14
1 : 250	0297	
A103		A

02/12/2014 13:38:22



(1) **Cynllun Llawr**
1 : 50

(6) **Edrychiad Allanol**



(2) **Gogledd Orllewin**
1 : 100

(3) **Gogledd Ddwyrain**
1 : 100

To: 'Box Profile Roofing Sheets' i gydweddu efo'r adeiladau fferm gyfagos
Waliau: Gorffeniad i gydweddu efo'r adeiladau cyfagos

(5) **De Ddwyrain**
1 : 100

(4) **De Orllewin**
1 : 100

(7) **Edrychiad Mewnol**

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartedig
Chartered Building Surveyors
Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF
(01758) 614444
info@haydnewilliams.com
www.haydnewilliams.com

NODIADAU - NOTES

No.	Description	Date
A	Revision 1	2/12/14

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE
Parc Carafanau, Plas Yng Ngheidio

TEITL - TITLE
Bloc Toiledau

CLEIENT - CLIENT
R.O. & A.J. Davies

CARLUNIWYD GAN DRAWN BY	SYMRWYD GAN CHECKED BY	DYDDIAD DATE
GEW	Checker	13/11/14

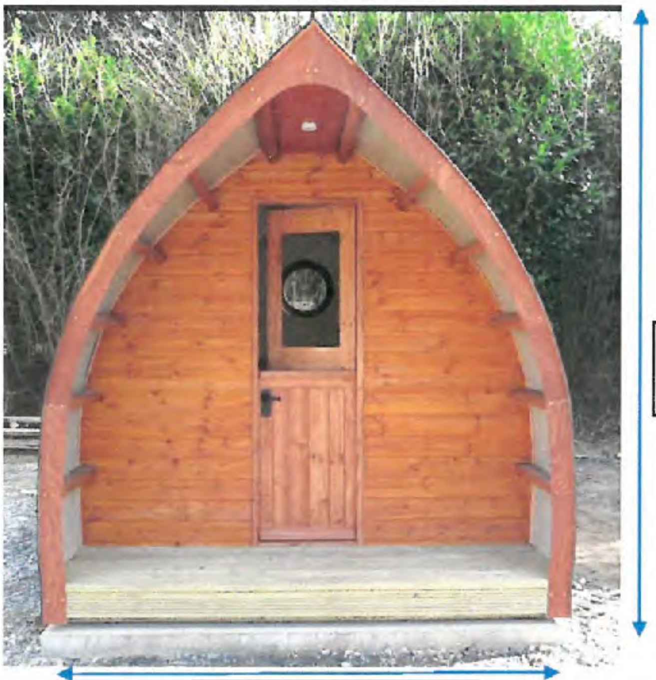
GRADDFA - SCALE (@A2)	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER
As indicated	0207

RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER	REV
B101	A

02/12/2014 13:45:27

Moveable camping pods

Plas yng Ngheidio, Boduan, Pwllheli. Gwynedd. LL53 8YL



Outer Skin: Galvanised Plastic Coated sheets (Plastisol) BS12B29 Juniper Green

HAYDN E. WILLIAMS Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig – Chartered Building Surveyors

Gellidara, Penrhos,
Pwllheli, Gwynedd. LL53 7HF

01758 614444
07881 641792
haydnewilliams@btinternet.com

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLEIDDIO
- 9 MAW 2015

9/3/15
MED

Nodiadau Cywiriad/Revision notes:

Rhif/Rev:	Dyddiad/Date:	Nodiadau/Notes:	Gan/By:	Checked:
A	22/12/2014	-	GEW	-
B	09/03/2015	All leoli tanc septig a phwll mwydo, cynnwys 'Reed Bed'	GEW	-

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright.

Darlunwyd Gan/Drawn by: GEW

Cleient/Client: R O & A J Davies

Cynllun/Scheme: Parc Carafanau Teithiol
Plas yng Nghéidio, Boduan

Teitl Lluniad/Drawing Title: Cynllun Lleoliad

Dyddiad/Date: 04/09/2014

Graddfa/Scale @ A3: 1:1250

Rhif Lluniad/Drawing No: L101

Haydn E. Williams Cyf.
Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors
www.haydnewilliams.com
info@haydnewilliams.com
Gellidara, Penrhos, PWLLHELI, Gwynedd LL53 7HF

Haydn E. Williams Cyf

Syrfewyr Adeiladu Siartedig
Chartered Building Surveyor

NODIADAU - NOTES

North

Rev	Description	Date
A	Revision 1	2/12/14
B	All leoli tanc septig a phwll mwydo, cynnwys 'Reed Bed'	09/03/15

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE

Parc Carafanau Teithiol, Plas Yng Ngheidio

TEITL - TITLE

Cynllun Safle Arfaethedig

CLEIENT - CLIENT

R.O. & A.J. Davies

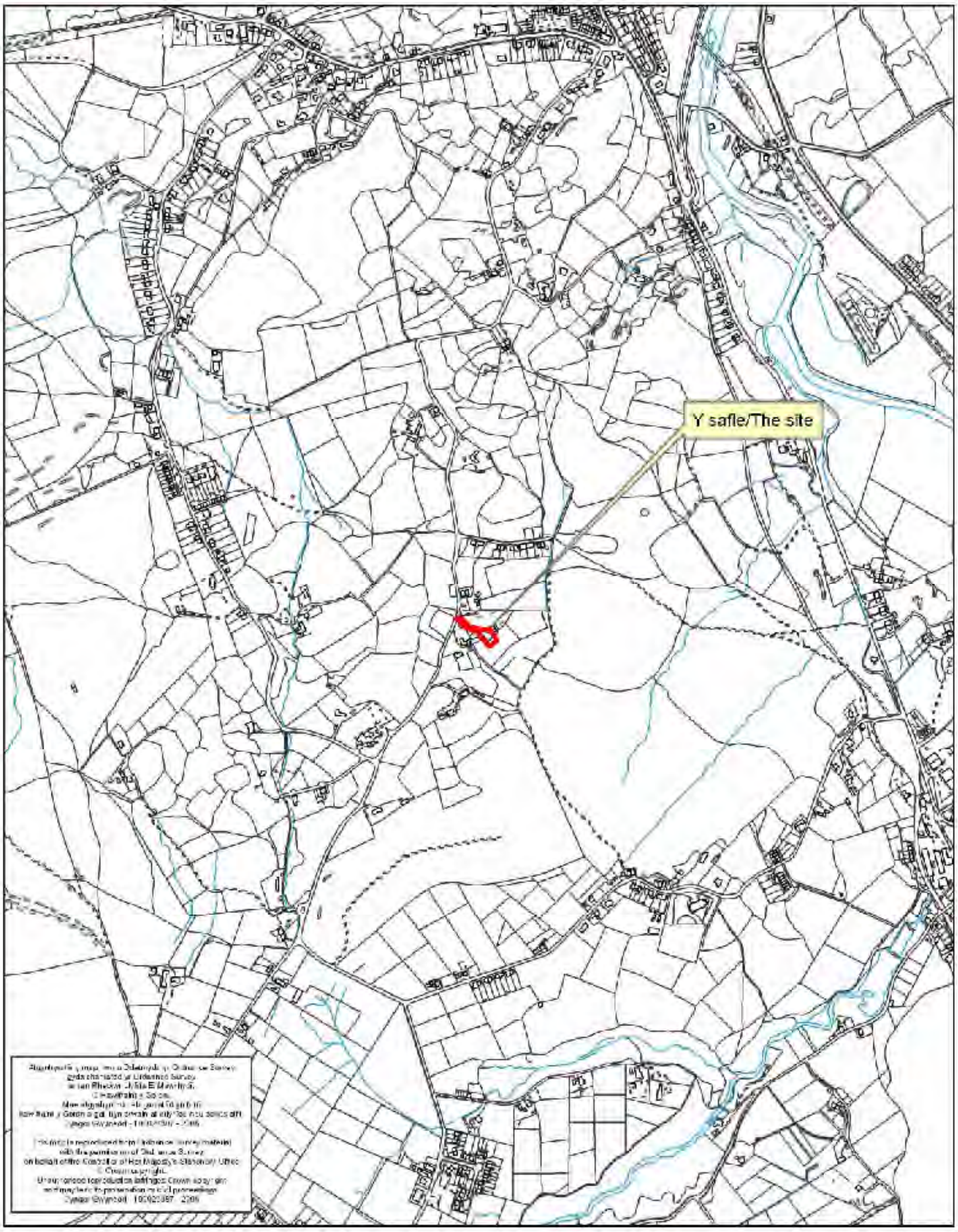
GEW	HEW	DYDDIAD DATE 11/11/14
GRADDFA - SCALE: As indicated	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER: 0297	
RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER: A101	REV: B	

Rhif: **2**

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Rhif y Cais / Application Number : C14/0062/16/LL

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



Cais Rhif: C14/0062/16/LL
Dyddiad Cofrestru: 29/01/2014
Math y Cais*:* Llawn - Cynllunio
Cymuned*:* Llandygai
Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai

Bwriad: TROSI ADEILAD GWAG I DY FFORDDIADWY
Lleoliad: ADEILAD ALLANOL BRYN LLYWELYN, TREGARTH, BANGOR, GWYNEDD, LL574PA

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Yn y Pwyllgor Cynllunio ar y 15fed o Ragfyr, 2014 penderfynodd aelodau'r Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn trefnu ymweliad safle.

1.2 Yn ogystal, ac mewn ymateb i'r pryderon a nodwyd yn flaenorol mewn perthynas â maint yr estyniad arfaethedig cyflwynodd yr ymgeisydd gynllun diwygiedig gyda'r estyniad a fwriadwyd ei gynnwys yn wreiddiol ar flaen yr adeilad wedi ei adael allan. Fe ail ymgynghorwyd yn llawn yn dilyn y diwygiad diweddar yma.

1.3 Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer trosi ag ymestyn adeiladau amaethyddol unllawr i fod yn un uned byw fforddiadwy 2 lofft.

1.4 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored rhwng pentrefi Tregarth a Mynydd Llandygai, mae patrwm a dosbarthiad tai presennol o fewn yr ardal yn wasgaredig ag yn amrywio o ran edrychiadau a maint.

1.5 Mae mynedfa bresennol gyda thrac preifat yn arwain at y safle oddi ar y ffordd gyhoeddus agosaf gyda thiroedd agored i'r gogledd, de a'r dwyrain o'r safle. Mae tai preswyl i gyfeiriad y de-orllewin gyda rhan agosaf un eiddo oddeutu 20medr o ran agosaf yr adeiladau sydd yn destun y cais hwn.

1.6 Mae'r bwriad yma yn golygu cyfuno adeiladau amaethyddol presennol sydd ar ffurf 'L' er mwyn creu uned breswyl. Mae gan yr adeilad presennol do mono-pitch o ddalenni rhychiog dur. Byddai trefniant mewnol y bwriad yn darparu ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin, dwy ystafell wely ac ystafell ymolchi. Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ddileu ffenestr a ddangoswyd i'w cynnwys ar gefn yr adeilad a thrwy ddileu'r estyniad fel y nodwyd uchod.

1.7 Mae'r adeiladau presennol wedi eu gosod ar ran o safle ehangach sydd yn cynnwys iard a stablau ar wahân. Mae'r adeiladau eu hunain o garreg naturiol ac yn cynnwys toeau mono-pitch dros dro o ddalenni rhychiog dur. Mi fyddai'r bwriad yn amnewid y gorffeniadau to presennol ac yn ail godi toeau fel byddai wedi bod yn wreiddiol sef to crib o lechen naturiol. Mae'r adeiladau hyn wedi cael eu hasesu gan Ymgynghorwr Peirianyddol sydd yn cadarnhau mewn adroddiad strwythurol ffurfiol fod yr adeiladau yn addas i'w trosi heb orfod cynnal gwaith ail-adeiladu sylweddol. Ymddengys fod gwaith ail-godi ac atgyweirio wedi cymeryd lle ar rannau o'r adeilad.

1.8 Cyflwynir y cais hwn i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr aelod lleol.

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

POLISI CH12 - TROSI ADEILADAU O FEWN PENTREFI GWLEDIG AC YNG NGHEFN GWLAD AGORED AR GYFER DEFNYDD PRESWYL - Caniatáu trosi adeilad i ddefnydd preswyl o fewn pentrefi gwledig a chefn gwlad os nad ellir sicrhau defnydd economaidd addas a gallu cwrdd â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd, ardrawiad ar gymeriad yr ardal a meddiannaeth y tŷ.

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, 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.

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

- Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig
- Tai fforddiadwy
- Cymeriad y dirwedd

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 7 2014

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai fforddiadwy

NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

NCT 12: Dylunio

NCT 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C02A/0461/16/LL – codi estyniad i adeilad amaethyddol – caniatawyd 07.11.02

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogol. Yn dilyn yr ail ymgynghori derbyniwyd cadarnhad eto fod y bwriad yn cael ei gefnogi.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, defnyddir mynedfa bresennol ac mae gofod parcio a throi digonol oddi mewn i'r safle

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad, cydnabyddir fod yr arolwg ystlumod yn safonol ac na ganfuwyd olion o rywogaethau wedi eu gwarchod ond y bydd rhaid ail-gysylltu os darganfyddir olion yn ystod y gwaith. Yn dilyn yr ail ymgynghori, derbyniwyd cadarnhad fod y sylwadau a gyflwynwyd yn wreiddiol yn parhau yn ddilys.

Dŵr Cymru:	Dim sylw gan fod bwriad i ddefnyddio cyfleusterau trin preifat
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim sylw
Uned Strategol Tai:	Cynhaliwyd asesiad o angen yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy gan Tai Teg. Canfuwyd eu bod yn cydymffurfio gyda’r diffiniad o angen lleol am dy fforddiadwy. Ar sail hyn, cefnogir y cais gan yr Uned Strategol Tai.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu gwreiddiol wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Ffenestr ar y cefn yn effeithio ar breifatrwydd eiddo cyfagos

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

- Sŵn gan anifeiliaid
- Enw camarweiniol ar y cynlluniau/gwybodaeth

Roedd y llythyrau uchod yn ogystal yn cynnwys cefnogaeth i’r cais ar sail:

- Cefnogi hawl pobl leol i gael tai

Derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dilyn y sylwadau uchod, ac fe ail ymgynghorwyd ar sail y newidiadau hyn, mae’r cyfnod yma hefyd wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn datgan:

- Mae’r cynllun diwygiedig wedi dileu’r prif bryder ond gofynnir os y caniateir y cynllun, fod amodau yn cael eu cynnwys i warchod preifatrwydd trigolion eiddo cyfagos

Fel sydd eisoes wedi ei nodi, ail ymgynghorwyd yn dilyn diwygiad pellach i’r cais. Mae’r cyfnod yma wedi dod i ben a derbyniwyd tri llythyr o gefnogaeth yn nodi’r canlynol:

- Fel cymydog agosaf i’r safle, rydym yn parhau i gefnogi’r bwriad
- Dim sylw cryf
- Cefnogir cyfleoedd i Gymry lleol gael tai fforddiadwy

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

5.1.1 Mae'n rhaid ystyried nifer o ffactorau mewn perthynas â'r cais hwn ond yn bennaf, rhaid ystyried addasrwydd yr adeilad i'w drosi a hefyd yr egwyddor o drosi adeilad fel yma ar gyfer defnydd preswyl. Felly, o safbwynt ystyried egwyddor y bwriad, polisïau C4 a CH12 o'r CDU yw'r prif bolisïau lleol.

5.1.2 Mae'r safle o fewn ardal sydd yn gefn gwlad agored a thu allan i unrhyw ffin datblygu gydnabyddedig. Ni fyddai cais i godi annedd newydd ar safle o'r fath yn dderbyniol ac mae ceisiadau i drosi adeiladau presennol yn cael eu rheoli'n llym.

5.1.3 Fe gredir fod dau fater, ill dau yn faterion gwbl hanfodol mewn perthynas â chais fel yma, sydd heb eu bodloni'n gyfan gwbl, sef gofynion polisïau yn ymwneud a datblygu unedau fforddiadwy yng nghefn gwlad ac os y profwyd yn gyntaf na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad ac hefyd addasrwydd yr adeilad ar gyfer ei drosi. Yn ogystal a pholisiau C4 ac CH12 o'r CDU mae paragraff 3.2.1 o NCT 6 yn datgan: "wrth asesu cais cynllunio ar gyfer ailddefnyddio neu addasu adeilad gwledig, dylid rhoi'r brif ystyriaeth i natur a graddfa'r defnydd arfaethedig newydd ac a ydynt yn dderbyniol ar gyfer yr adeilad o safbwynt cynllunio..."

5.1.4 O safbwynt profi na ellir sicrhau defnydd economaidd ar gyfer yr adeilad mae asesiadau ffurfiol wedi eu cyflwyno gyda'r cais ar ffurf Datganiad Cynllunio ag adroddiad Prisio/Marchnata gan gwmni gwerthu tai lleol. Er hynny, ni chredir fod gwir ymgais wedi ei wneud i farchnata'r adeiladau yn drylwyr ac am gyfnod digonol ac felly ni dderbynnir yn gwbl ddiamheuaeth fod meini prawf polisi CH12 wedi cael eu bodloni.

5.1.5 Cydnabyddir fod yr ymgeisydd wedi ei gydnabod fel ei fod angen tŷ fforddiadwy o ganlyniad i asesiad ffurfiol gan Tai Teg ac felly nid oes amheuaeth am yr angen yn yr achos yma. Yn ogystal, gellir nodi fod maint y ty arfaethedig bellach yn cael ei ystyried yn faint fforddiadwy ac yn cwrdd gyda maint ty fforddiadwy unllawr 2 lofft (fel a nodir yn CCA: Tai Fforddiadwy a NCT 2). Er gwaethaf y cadarnhad o hyn nid yw'n goresgyn nac yn grobwyso gofynion polisi CH12 sy'n datgan yn glir "ni chaniateir trosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl heb allu profi yn gyntaf na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad". Bu i apêl ddiweddar yn Tŷ Coch Glasinfryn ddatgan "mae'n ofynnol mewn cefn gwlad agored na chaniateir trawsnewid adeiladau ar ddefnydd preswyl oni bai y bodlonir pedwar maen prawf polisi CH12". Ystyrir fod yr apêl yma'n rhoi arweiniad clir o safbwynt dehongli polisi CH12.

5.1.6 Ar sail hyn, ac er gwaethaf profi'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol, nid yw swyddogion wedi'u hargyhoeddi fod tystiolaeth gref (nac ddiamheuol) wedi ei gyflwyno i brofi yn gyntaf na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad fel mae'r polisi'n ofyn. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd â pholisi CH12 na gofynion polisi cenedlaethol sy'n ategu polisi CH12.

5.1.7 Mae gofynion polisi C4 yn datgan fod rhaid i adeilad sydd i'w drosi yng nghefn gwlad fod yn addas o ran y gallu i'w drosi heb orfod newid llawer ar ei ffurf, hynny yw, mae'n rhaid iddo fod o faint a chyflwr derbyniol fel y mae heb orfod ychwanegu neu ail-adeiladu i'w wneud yn drigiadwy. Cefnogir hyn gan gyngor cenedlaethol ym mharagraff 3.2.1 o NCT 6 sydd yn datgan: "wrth asesu cais cynllunio ar gyfer

ailddefnyddio neu addasu adeilad gwledig, dylid rhoi'r brif ystyriaeth i natur a graddfa'r defnydd arfaethedig newydd ac a ydynt yn dderbyniol ar gyfer yr adeilad o safbwynt cynllunio..."

5.1.8 Cydnabyddir fod y cais wedi ei ddiwygio trwy ddileu estyniad oedd i'w godi i flaen yr adeilad a fyddai wedi ei wneud yn ormodol o ran ei faint i'r hyn sydd yn cael ei nodi o fewn canllawiau perthnasol ar gyfer maint unedau fforddiadwy. Er gwaethaf hyn, mae hefyd amheuaeth am gyflwr yr adeilad a graddfa'r newidiadau ac estyniadau a gynigir gan gynnwys amnewid y toeau presennol gyda thoeau crib ac na fyddai'r rhain yn cwrdd gyda pholisi C4, gofynion y CCA: 'Trosi Adeiladau yng Nghefn Gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig' na'r cyngor a roddir yn NCT 6.

5.1.9 Ni chredir felly fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol gan nad yw yn bodloni gofynion polisïau C1 (Lleoli Datblygiad Newydd), C4 na CH12 o'r CDU nac ychwaith y cyngor yn y CCA: 'Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig' na'r cyngor cenedlaethol perthnasol yn NCT 6.

5.2 Mwynderau gweledol

5.2.1 Mae'r adeiladau yma wedi eu lleoli oddeutu 120 medr i ffwrdd o'r ffordd gyhoeddus agosaf. Mae trac preifat presennol yn codi o'r ffordd yma tuag at y safle. Oddi amgylch y safle fe welir coed a pherthi yn wasgaredig o fewn caeau a gerddi cyfagos tra bod gwrychoedd uchel yn ymylu gyda rhannau helaeth o'r ffordd gyhoeddus. Mae'r tir oddi amgylch ar lethr yn bennaf yn enwedig wrth ddynesu at gyfeiriad Mynydd Llandygai o gyfeiriad Tregarth.

5.2.2 Oherwydd hyn, mae'n debygol mai dim ond yn rhannol weladwy fyddai'r datblygiad a hynny oherwydd yr elfen fyddai'n gweld y to lled wastad presennol yn cael ei amnewid gyda tho pig traddodiadol yn bennaf.

5.2.3 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal i raddau annerbyniol ar sail ffurf ag edrychiadau ac felly ni chredir fod y cais yn methu bodoli gofynion polisïau B22, B23, B24 a B25.

5.2.4 Mae'r safle wedi ei leoli yn gymharol agos i ardal a ddynodir fel Ardal Gwarchod y Dirwedd. Ni chredir y byddai'r hyn a fwriedir yn amharu ar nodweddion a ffurf y dirwedd leol (sydd yn wasgaredig o ran ei ffurf adeiledig) a'r edrychiadau i mewn ag allan o'r ardal yma ar sail cyflwr presennol yr adeiladau, dyluniad a gorffeniadau bwriedig. Mae felly yn bodloni gofynion polisi B10.

5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3.1 Mae tai preswyl presennol yn gymharol agos i gefnau'r adeiladau. Mae rhywfaint o dir agored rhwng y tai yma a safle'r cais, er hynny, mi fyddai'r bwriad o'i ganiatáu yn effeithio ar breswylwyr y tai hyn o gymharu â'r hyn sydd yno ar hyn o bryd a'r hyn a fwriedir.

5.3.2 Derbyniwyd sylwadau gan drigolion yr eiddo agosaf yn wreiddiol yn pryderu am ffenestr i'w cynnwys ar wal gefn yr adeilad. Diwygiwyd yr elfen yma trwy dynnu'r ffenestr o'r bwriad yn gyfan gwbl. Derbyniwyd sylwadau pellach yn cydnabod fod hyn wedi bodloni eu pryder mwyaf, er hynny mae cais ganddynt i gynnwys amodau fyddai'n sicrhau eu preifatrwydd ag yn diogelu eu mwynderau preswyl.

5.3.3 Mae'r diwygiad a wnaed i'r cynllun yn bodloni pryderon mwyaf trigolion agosaf i'r safle hwn. Maent yn dymuno cynnwys amodau er mwyn diogelu eu mwynderau i'r hir dymor ac mae'n debygol y byddai'n bosib cynnwys elfen o hyn pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu. Ar sail hyn ni chredir fod y cais yn methu bodloni gofynion B23.

5.4 Materion trafnidiaeth a mynediad

5.4.1 Mae mynedfa bresennol i mewn i'r safle hwn gyda thrac preifat yn arwain tuag at y safle ei hun. Mae'r fynedfa wedi ei gosod yn ôl o'r ffordd gyhoeddus sydd yn golygu y gellir troi i mewn heb aros ar y ffordd ei hun. Mae'r safle yn cynnwys lle digonol o flaen yr adeiladau er mwyn parcio a throi.

5.4.2 Fel sydd wedi ei gadarnhau gan yr uned drafnidiaeth, nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt materion trafnidiaeth a mynediad, credir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau CH30, CH30 a CH36.

5.5 Materion Bioamrywiaeth

5.5.1 Cyflwynwyd arolwg ystlumod gyda'r cais hwn, ni chanfuwyd olion o rywogaethau wedi eu gwarchod o fewn yr adeiladau hyn. O ganlyniad ni wrthwynebir y bwriad o safbwynt materion Bioamrywiaeth gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor na Chyfoeth Naturiol Cymru, credir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi B20.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ni chredir fod y cais yma i drosi adeiladau amaethyddol i ddefnydd fel tŷ fforddiadwy yn dderbyniol gan nad yw'n cydymffurfio'n gyda gofynion y polisiau a amlinellir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad yn groes i Bolisi CH12 o'r Cynllun Datblygu Unedol gan na ystyrir ei fod wedi ei brofi yn ddiamheuaeth fod gwir ymgais wedi ei wneud i farchnata'r adeilad yn drylwyr ac am gyfnod digonol er mwyn sicrhau defnydd economaidd ar gyfer yr adeilad.

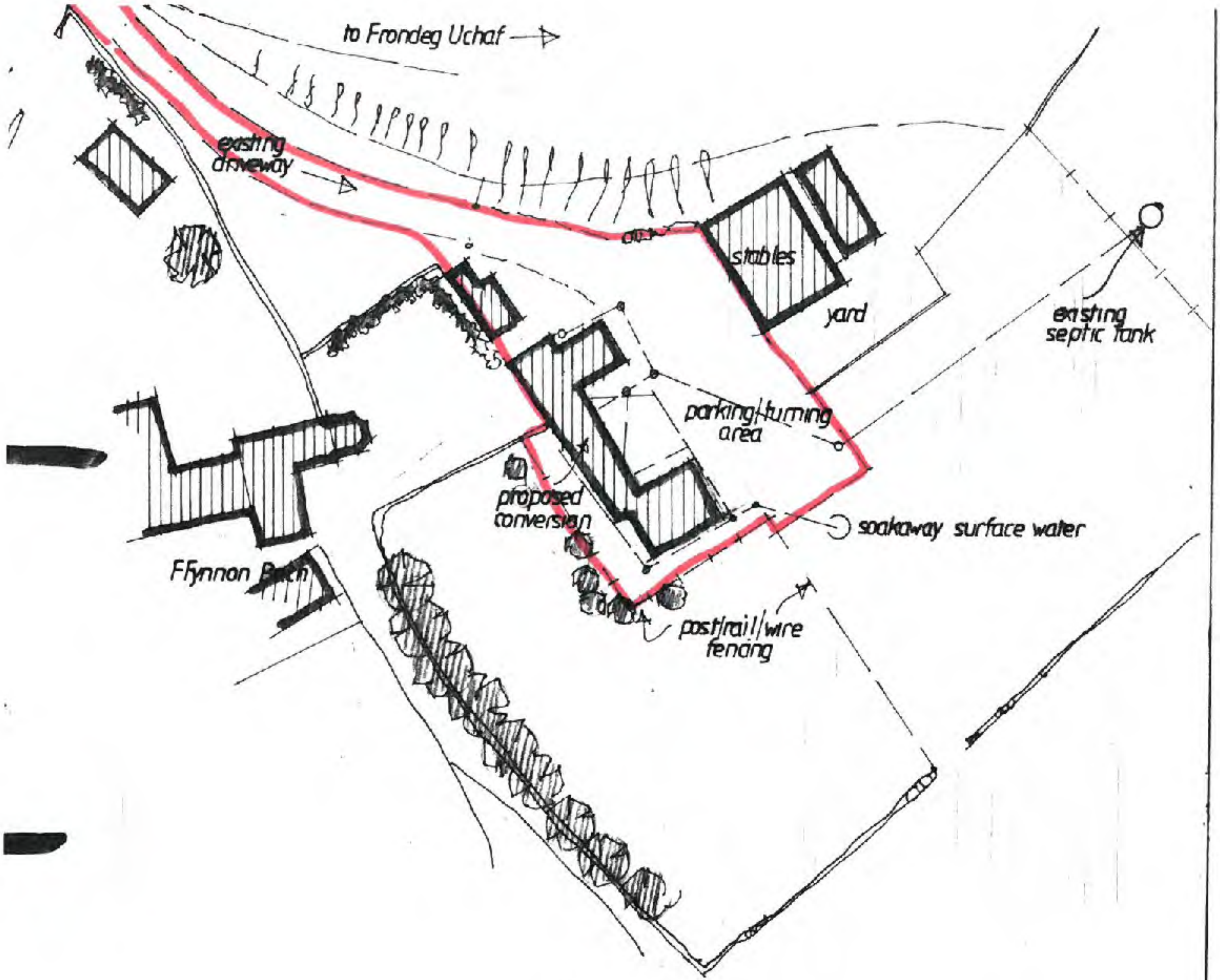
2. Mae'r bwriad yn groes i Bolisi C4 o'r Cynllun Datblygu Unedol, y cyngor a roddir yn y Canllaw Cynllunio Atodol 'Trosi Adeiladau yng Nghefn Gwlad Agored ac Mewn Pentrefi Gwledig' ac i'r cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol 6 gan na ystyrir fod yr adeilad presennol yn addas ar gyfer ei ddefnydd arfaethedig heb yr angen am newidiadau neu waith adeiladu sylweddol.

Rhif y Cais / Application Number : C14/0062/16/LL

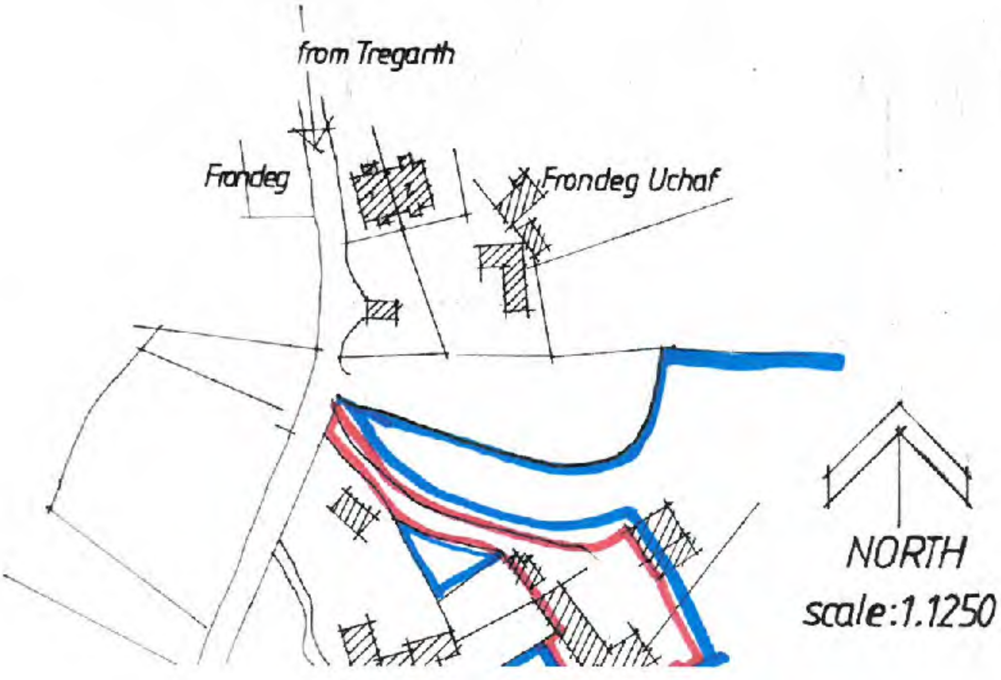
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa 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



SITE PLAN 1:500



EXISTING FLOOR PLAN

VENTILATION TO ROOMS
Compliance with PART F1

Background ventilators and intermittent extract fans

a) PURGE
Provide opening vent to new windows equivalent to a minimum of 5% (1/20th) of floor area of rooms where windows are operable to a fixed position greater than 30 degrees or 1/10th of floor area if less than 30 degrees.

b) BACKGROUND
Provide trickle vents to each window providing min 5000mm² of controllable ventilation (equivalent area) The equivalent area is to be clearly marked on the product to confirm compliance with Approved Document F1

c) MECHANICAL
Provide mechanical extraction as follows
i) Kitchen xpelair or similar extractor Ducted to discharge externally and capable of extracting at a rate not less than 60 litres per second or if incorporated in a cooker hood capable of extracting at a rate not less than 30 litres per second.
ii) Bathroom Xpelair or similar approved extractor ducted to discharge externally and capable of extracting at a rate not less than 15 litres per second
iii) Utility room Xpelair or similar approved extractor ducted to discharge externally and capable of extracting at a rate not less than 30 litres per second

NOTE ANY CEILING EXTRACTORS TO BE FITTED WITH CONDENSATION TRAPS

d) VENTILATION TO FIRE APPLIANCE IN SITTING ROOM

Provide 2 No Stadium SM 418 Black Hole Vent Weld Core Drill Ventilators in external wall (Each with 100sq cm free area including air brick cowl and anti draught baffle

EXTERNAL WALLS BEDROOM EXTENSION

External walls constructed of 100mm (uPr) block outer leaf 50mm clear cavity 50mm Kingspan Kooltherm K8 insulation boards and 100mm GP1 block inner leaf. Both leaves constructed in solid concrete blockwork or common brickwork up to dpc level.
*MONA GP1 or similar block with equivalent thermal conductivity and resistance

NOTE Compressive strength of blocks/brickwork shall be in accordance with requirements of Section 2C21 and BS Standards and BS EN Standards and as given in Diagrams 8 and 10 of Approved Document A

Close cavities at eaves level and fill cavities at base of walls with lean mix concrete to within 225mm of dpc level.
Provide stainless steel cavity wall ties at 750 centres horizontally and 450 centres vertically and staggered with additional ties at 225 centres vertically within a distance of 225mm from the vertical edges of all openings, movement joints and roof verges where appropriate.
Provide Furfix stainless steel extension profiles where new b/work abuts existing walls.

WALL TIES (Stonework)

Provide stainless steel wall ties in external leaf of blockwork at 600 centres horizontally and 450 centres vertically to retain stonework.

THERMAL ELEMENTS

U-values

Levels of insulation are based on elemental approach in accordance with Approved Document L1A / L1B 2010 Edition and provide the maximum values required in accordance with Approved Document L. Windows and external doors to be fitted with double glazed units

The following U values are to be achieved
WALLS U value 0.28 W/m2K
ROOF U value 0.16 W/m2K (ceiling level)
ROOF U value 0.18 w/m2K (rafter level)
FLOOR U value 0.22 W/m2K
WINDOWS U value 1.2 W/m2K

ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE

An Energy Performance Certificate shall be made available to the Local Authority Building Control Dept on completion of work.

All windows and external doors to be fitted with double glazed units complying with current 'U' value requirements. Manufacturer's certified 'U' values showing compliance to be provided on completion of installation.

TIMBER

All timber used in permanent construction work is to be in accordance with TRADA Technologies Ltd Span Tables for dwellings with strength classes C 16 and C 24 and as indicated on plan and sections

INTERNAL LINING TO EXISTING WALLS

External walls to be lined internally with 100 x 50mm treated sw studding at 600mm centres and fixed 25mm clear of wall surface
Provide 75mm Kingspan Kooltherm insulation boards between studding
Line internal face of studs with 12.5mm plasterboards and skim on Visqueen 1200 gauge vapour control layer

PITCHED ROOF (TRUSSES)

Roof constructed of natural Welsh slates on 50 x 25mm treated softwood battens on TYVEK microporous underlay on fink type gangnailed roof trusses manufactured in accordance with BS 5268 Part 3 with members to TR26 grade timber with site fixing at 400mm centres.

BRACING TO TRUSSES

Bracing to trusses to be in accordance with BS 5268 Part 3 1998 Annexe A.
All bracing to be ex 25mm x 100mm and fixed to every truss using minimum 2 No 3.35mm x 65mm galvanized round wire nails. All lap joints to be side by side and over at least two trusses
Refer to Manufacturers Truss and Bracing Layout Plan and Notes

INSULATION

Lay 300mm Rockwool Roll Batts insulation to new horizontal roof void (150mm between joists and 150mm at right angles)
Provide and fix 100mm Kingspan Kooltherm K8 insulation boards between rafters to sloping ceiling areas as shown with min 25mm air space above to provide a space to drape breathable sarking membrane (U value 0.18 W/m2K). Provide 42.5mm Kingspan Kooltherm K18 insulated plasterboards with 3mm skim coat to underside of rafters

LATERAL SUPPORT

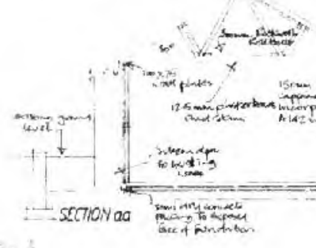
Provide 1mx30x5mm galv M.S. straps at max. 2m centres at eaves and gable end levels to give lateral support to walls. All in accordance with diagrams 16 & 17 Approved Document A 2002 Building Regulations (2004 Edition)

CEILINGS

New ceilings to be 12.5mm plasterboards with skim finish.

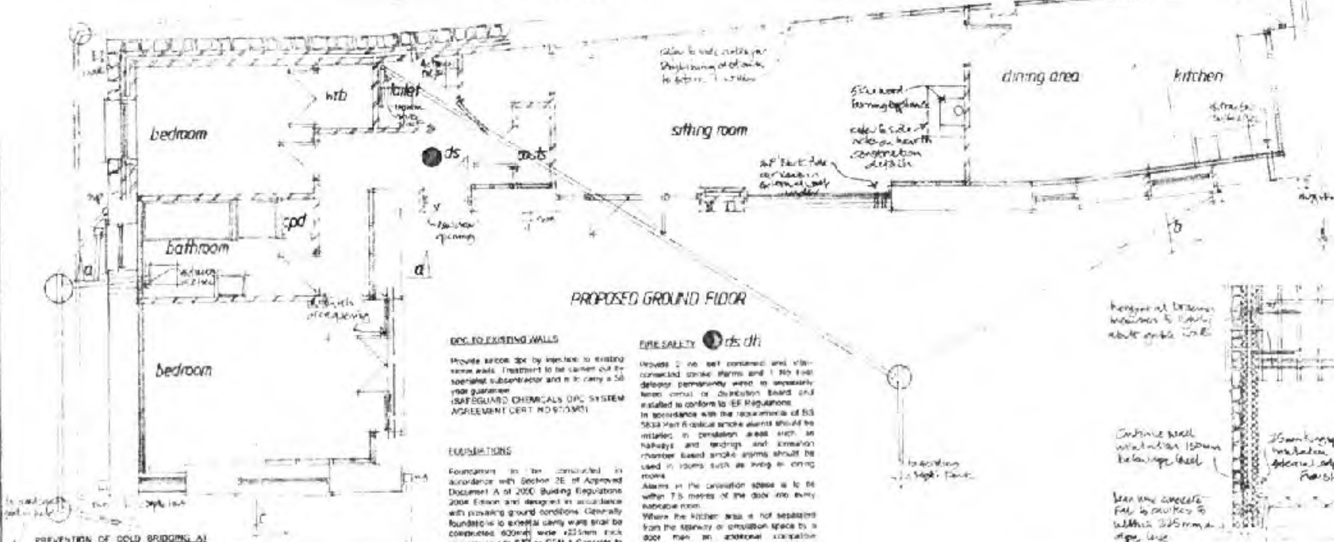
PREVENTION OF THERMAL BRIDGING AROUND OPENINGS

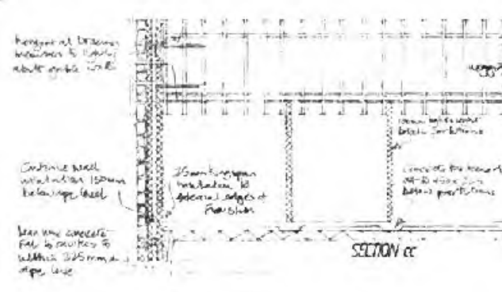
1) Lintels. Lintels to have internal insulation With internal faces covered with min 15 mm of lightweight plaster
2) Jambs. Close cavities at reveals with Thermabate type approved insulated cavity closers in accordance with Diagram 13 Section 5 Approved Document C
3) Sills. Cavity wall insulation to be brought Up tightly to underside of window sills



09-01-15

PROPOSED GROUND FLOOR





PREVENTION OF COLD BRIDGING AT EAVES AND GROUND FLOOR LEVEL

Continue wall insulation board 150mm below dpc and perimeter floor insulation level
Apply a minimum of 50mm layer of compressible mineral wool or similar over wall and ensure loft insulation meets wall insulation.
Fully close cavity with mineral wool or calcium silicate board.

DPC/DPM/CAVITY TRAYS

Provide 100mm wide Hyload or similar approved dpc to base of walls with dpc to inner leaf linked to dpm in floor
Provide 150mm wide dpc to reveals of new openings.
Provide Visqueen 1200 dpm in new floors
Provide cavity tray over heads of openings in new cavity walls incorporating stop ends and weeps

LINTELS

Provide Catnic lintels over heads of all new openings in cavity walls
Provide Spantite or similar approved prestressed concrete lintels over new opening in existing walls. Lintels to have 3 courses in new brickwork built over to form prestressed unit
NOTE Lintels over openings exceeding 1200mm to have an end bearing of 150mm

GROUND FLOOR

New floors constructed of 100mm concrete (grade ST3 to BS5328 part 2) on Visqueen 1200 vapour barrier on 100mm Kingspan Kooltherm K3 insulation boards on Visqueen 1200dpm on 150mm compacted hardcore.
Provide 25mm insulation to edge of floor slab at external perimeters.

DPC TO EXISTING WALLS

Provide silicone dpc by injection to existing stone walls. Treatment to be carried out by specialist subcontractor and is to carry a 30 year guarantee
(SAFEGUARD CHEMICALS DPC SYSTEM AGREEMENT CERT. NO 97/3381)

FOUNDATIONS

Foundations to be constructed in accordance with Section 2E of Approved Document A of 2000 Building Regulations 2004 Edition and designed in accordance with prevailing ground conditions. Generally foundations to external cavity walls shall be constructed 600mm wide x225mm thick concrete (grade ST2 or GEN 1 Concrete to BS 8500-2 (or in accordance with Table 13 Section 2E of Approved Document A and shall be taken down to load-bearing ground but in any case shall have 600mm cover.
Foundations to load bearing internal block partitions shall be 450x225mm thick
New foundations to external walls are to be stepped up 150mm above base of existing wall foundations where they abut.
Foundations to stone faced external walls shall be 900mmx225mm thick.

All steps in foundations where necessary to be in accordance with Diagram 22 Section 2E of Approved Document A
Concrete slab beneath non-load bearing lightweight block partitions is to be thickened out to 225mm or suitably reinforced

FIRE SAFETY ds dh

Provide 2 no. self contained and inter-connected smoke alarms and 1 No heat detector permanently wired to separately fused circuit or distribution board and installed to conform to IEE Regulations
In accordance with the requirements of BS 5839 Part 6 optical smoke alarms should be installed in circulation areas such as hallways and landings and ionisation chamber based smoke alarms should be used in rooms such as living or dining rooms
Alarms in the circulation space is to be within 7.5 metres of the door into every habitable room.
Where the kitchen area is not separated from the stairway or circulation space by a door then an additional compatible interlinked heat detector should be fitted in the kitchen

Alarms to be located at ceiling level a minimum of 300mm from any wall or light fitting and generally all in accordance with Section 1 Approved Doc. B 2000 Edition consolidated with 2000 and 2002 amendments

ELECTRICAL INSTALLATION

All electrical work required to meet the requirements of Part P (Electrical Safety) must be designed, installed, inspected and tested by a person competent to do so.

Prior to completion the Council should be satisfied that Part P has been complied with. This may require an appropriate installation certificate to be issued for the work by a person competent to do so.

ESCAPE WINDOWS

Escape windows as indicated on plan to have clear opening min 500mm wide x 850mm high with sill height between 800 and 1100mm above floor level and shall be lockable without the use of a key

SAFETY GLAZING

Glazing to external doors, windows with sill heights below 800mm and all glazing in critical areas as defined in Approved Document N is to be TOUGHENED Glass and is to be marked as such in accordance with BS 6206

HOT AND COLD WATER SUPPLIES

A hot and cold water supply is to be provided to (sink units, bath and wash hand basins in the bathroom and toilet

HEATING SYSTEM

Central/Domestic Hot Water System to be Condensing Combi floor mounted boiler with horizontal discharge balanced flue – oil fired system.

SECONDARY HEATING

Secondary Heating source to be fire wood burning stove in sitting room

HEATING EFFICIENCY

Boiler to have SEDBUK (Seasonal efficiency of a domestic boiler in UK) of not less than as follows
Oil fired Combi 90.1%
SEDBUK Band A
System is to be installed in accordance with BS5449 1990 and BS5864 1985 and shall include for timing and anti-cycling controls

COMMISSIONING CERTIFICATE HEATING SYSTEM

A suitable commissioning certificate or written declaration of successful commissioning including any oil storage tank if applicable shall be made available to the client and Building Control body on completion to comply with requirements of paragraph 1.48 of Approved Document L1.

NOTICE PLATE FOR BOILER / FLUE

Provide a robust and indelibly marked SAFETY INFORMATION NOTICE to be permanently located adjacent to the Consumer Unit and providing the following information -
1) Location of boiler and flue
2) Category of flue and generic types of appliance that can be safely used in the location
3) The type and size of flue and manufacturer's name
4) The installation date

HETAS CERTIFICATE

A HETAS Certificate is to be made available to the Client and Building Control Dept in respect of the Stove and associated Flue installation.

HEATING CONTROLS/ INSULATION

Heating system to be controlled by room thermostat and thermostatic valves to be provided throughout. All hot water pipes to be insulated to comply with BS5422 1977

PREVENTION OF AIR INFILTRATION

1. Draught-stripping to be provided to all windows, doors and loft-hatch
2. All service pipe ducts at floor and ceiling levels to be sealed

RADON GAS

No radon gas protection measures required

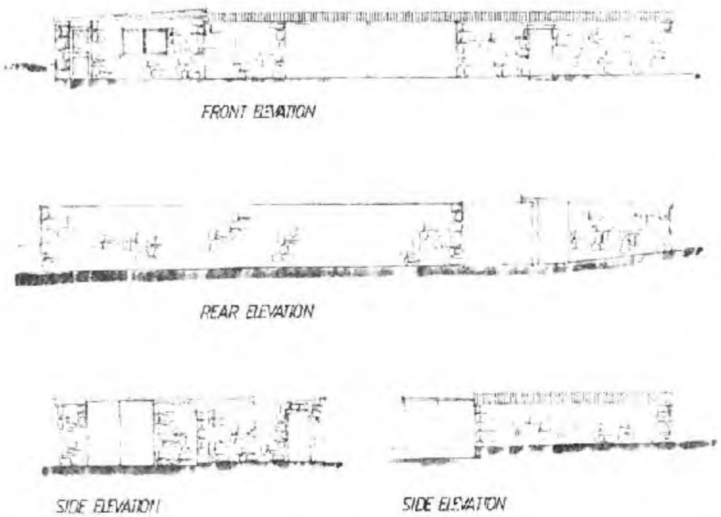
Job

PROPOSED CONVERSION OF OUTBUILDING INTO A DWELLING AT BRYN LLYWELYN TREGARTH

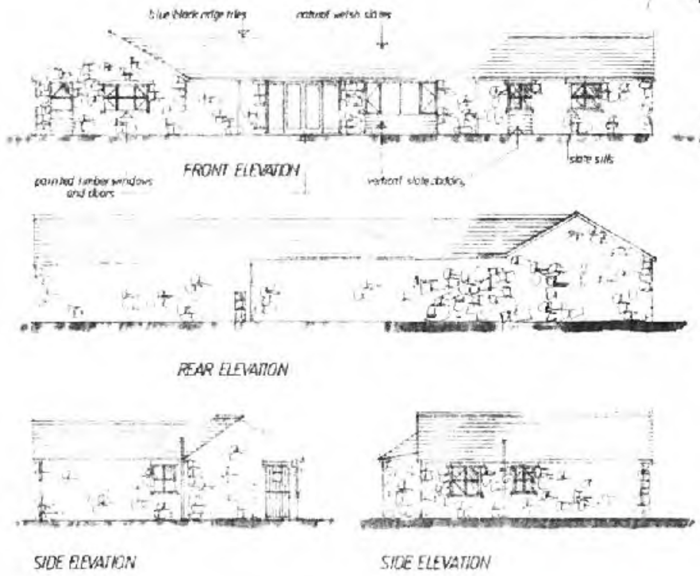
PLANS and SECTIONS

Scale 1. 50 Drawing No.: 768.1

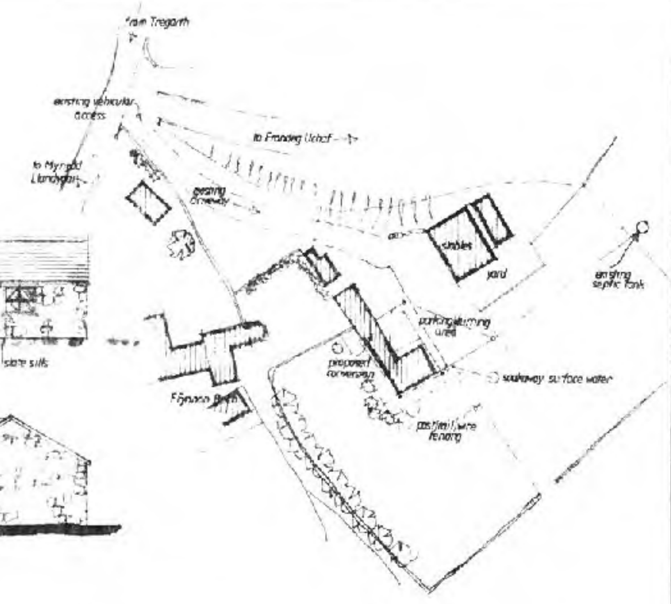
Eric Hughes
Building Design Services
Gwasanaethau Cynllunio Adeiladau
Tel/Fax (01248) 670840



EXISTING ELEVATIONS



PROPOSED ELEVATIONS



SITE PLAN 1:500

LOCATION PLAN

EXTERNAL LIGHTING

Provide external lighting with a capacity not exceeding 150 watts per light.
All external lighting shall extinguish automatically when there is sufficient light and when not required at night or have sockets that can only be used with lamps having efficacy greater than 40 lumens per circuit watt.

FIXED INTERNAL LIGHTING EFFICIENCY

Provide fixed energy efficient light fittings: one per 25m2 of floor area of dwelling or one per four fixed light fittings i.e. energy efficient lighting outlets that can only take lamps having a luminous efficacy greater than 40 lumens per circuit watt e.g. fluorescent tubes or compact fluorescent lamps.

INTERNAL LIGHTING - DOWNLIGHTERS

All downlighters to comply with requirements of BS 5250 in respect of air leakage (ditto-max leakage per m2 of ceiling area not to exceed 0.08m2/h at 2Pa.
All downlighters to meet requirements of BS 476 Parts 1 and 2 in respect of 30/60 minutes fire rating and ROBUST DETAILS Ltd Appendix F - Acoustic performance of Timber Separating Floors incorporating downlighters.

OPERATING AND MAINTENANCE INSTRUCTIONS

A set of operating and maintenance instructions shall be made available in respect of the Heating System(s) and should include:

1) The making of adjustments to the timing and temperature control settings
2) What routine maintenance is needed to enable operating efficiency to be maintained at a reasonable level through the service lifetimes of the system(s).

DRAINAGE

Drains to be Osma or similar approved UPVC system complying with BS4660, 4660, 4962 and 5481.
Drain pipes to be 100mm dia. Laid on 150mm pea gravel bedding (pea gravel bed and surround beneath floors). Gradients to be 1 in 40 or thereabouts.
Drains passing through walls to be protected with pre-cast concrete lintels over pipes. 50mm gap to be provided around pipe which is to be packed with polystyrene board.

Drains located within 1 metre of building with inverts below foundation level are to be backfilled with lean mix concrete to level of underside of adjacent foundation.
Any drains passing beneath driveways or parking areas to be encased in 150mm concrete. Concrete is to be stopped short at each joint to allow for movement.
Provide FLEXCELL fibreboard at each joint between concrete surround.
Surface water drains are to connect to soakaway pits located a minimum of 5 metres from the building.
The precise location and size of soakaways to surface water drains are to determined by means of porosity tests.
Inspection chambers are to be constructed in 225mm Class B Eng. Brickwork on 150mm concrete base or OSMA or similar UPVC preformed chambers.
Covers to be light duty galv. Steel in pedestrian areas and medium duty in parking/ driveway areas.
Internal chambers to have double seal covers secured in frame with non-corrosive bolts.
NOTE: All lightweight covers to be buried down.
All gullies on both foul and surface water drainage systems to be OSMA or similar bottle type fitted with removable frame for cleaning purposes.
Surface water system to have rodding points on system at all changes in direction.

SOLVENT PIPE

Soil vent pipe is to be 100mm dia. Upvc terminating in balloon grating min. 900mm above window opening.

WASTES/TRAPS

Wastes to bath, shower and sink unit to be 40mm dia. Upvc and 32mm dia. To wash basin.
Each to be fitted with 75mm dia. Deep seal trap.
A screwed access plug is to be provided at the head of each waste run for cleaning purposes.

RAINWATER DISPOSAL

Gutters to be 112mm half round upvc with 68mm dia. Downspouts.

LOCATION OF OIL STORAGE TANK

Where possible the oil storage tank shall be located at least 1800mm from any building within the curtilage and at least 760mm from any boundary.

1. Less than 1800mm from any part of a building.

Walls of building to have at least 30 minutes fire resistance including eaves and exceeding 300mm beyond each side of tank (to be clad with non combustible material).
OR Provide a rigid masonry wall between the tank and any part of the building within 1800mm of the tank and construct the eaves as above. The wall should extend 300mm above and beyond each affected part of the tank.

2. Less than 500mm from a boundary.

Provide a 30 minutes fire resistant rigid masonry fire wall between the tank and the boundary wall and extending at least 300mm higher and wider than the sides and top of tank.
AS THERE IS A POSSIBILITY OF POLLUTION OF DRAINS OR WATERCOURSE IN THE EVENT OF LEAKAGE FROM THE TANK THEN A PROPRIETARY BUNDED TANK SHALL BE USED IN THIS INSTANCE.

STORAGE OF SOLID WASTE

A suitably located enclosure shall be provided within 30 metres of the dwelling located away from windows and ventilators preferably in a shaded area and generally in accordance with the requirements of Approved Document H.

Job:

PROPOSED CONVERSION OF OUTBUILDING INTO A DWELLING AT BRYN LLYWELYN TREGARTH.

ELEVATIONS
SITE and LOCATION PLANS

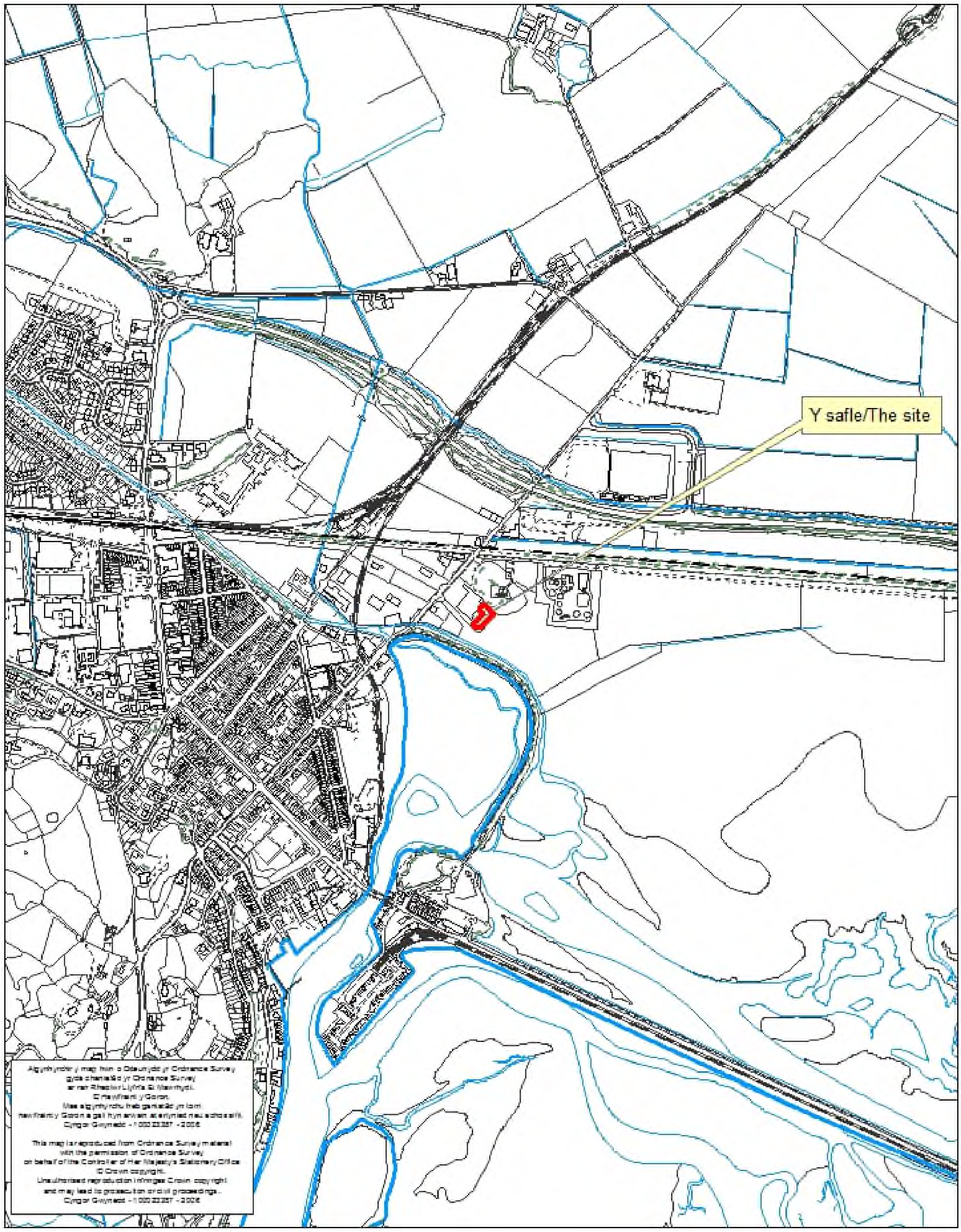
Scale: 1.100 Drawing No.: 768.2

Eric Hughes
Building Design Services
Gwasanaethau Cynllunio Adeiladau
Tel/Fax: (01248) 670850

Rhif: **3**

Rhif y Cais / Application Number : C14/1031/44/LL

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



Cais Rhif: C14/1031/44/LL
Dyddiad Cofrestru: 30/01/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Porthmadog
Ward: Dwyrain Porthmadog East

Bwriad: CODI ESTYNIAD CEFN I'R UNED DDIWYDIANNOL PRESENNOL
Lleoliad: CAMBRIAN PARK AND LEISURE HOMES, Y TRAETH, SNOWDON STREET, PORTHMADOG, GWYNEDD, LL49 9BT

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer codi estyniad ar gefn uned gynhyrchu bresennol. Diben yr estyniad newydd fyddai sicrhau gofod ychwanegol ar gyfer cyfleusterau cynhyrchu a storio dan do cwmni Cambrian Park and Leisure Homes. Mae'r tir y bwriedir adeiladu arno yn gyfan gwbl o fewn y tir a ddefnyddir yn bresennol gan y busnes fel man parcio / storfa allanol. Bydd yr adeilad newydd yn llenwi'r tir hwn ond gyda gofod yn ei ganol ar gyfer lle parcio staff.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli yn union gerllaw ffin ddatblygu Porthmadog yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae'r busnes presennol wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin ddatblygu ac mae'r safle'r adeilad presennol wedi ei glustnodi ar gyfer cyflogaeth yn CDUG, gyda sawl uned ddiwydiannol / masnachol arall gerllaw. . Mae ffordd ddi-ddosbarth tua'r gorllewin o'r safle yn gwasanaethu'r unedau diwydiannol. Tua'r gogledd o'r safle mae gwaith trin dwr. Mae'r safle hefyd wedi ei leoli oddi fewn Parth C1 o safbwynt llifogydd yn gysylltiedig a Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygiad a Pherygl o Lifogydd.

1.3 Fe fyddai'r estyniad yn creu 1172m^2 ychwanegol o arwynebedd llawr drwy ymestyn yr adeilad presennol 27m i gyfeiriad y de ddwyrain gyda lled o hyd at 45m, gan gadw at ddyluniad a defnyddiau tebyg i'r adeilad gwreiddiol gyda tho crib, hyd at 9m o uchder, a waliau â chladin proffil yr un lliw a'r gweddill. Fe fyddai'r rhan uchaf o'r estyniad dau fetr yn uwch na'r adeilad gwreiddiol ac fe fyddai cynnydd o 85% yn yr arwynebedd llawr sydd ar gael.

1.4 Fe gyflwynwyd yr isod gyda'r cais:
- Datganiad Dyluniad a Mynediad
- Asesiad perygl Llifogydd

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 16 – CYFLOGAETH
Caniateir datblygiadau fydd yn cryfhau economïau lleol os nad ydynt yn niweidio'r amgylchedd, diwylliant neu fwynderau.

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 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 Ac 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 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 D2 - SAFLEOEDD DIWYDIANNOL
Diogelu tir ac unedau ar Safleoedd Diwydiannol ar gyfer defnyddiau Dosbarth B1, B2 a B8. Caniatáu datblygiadau nad ydynt yn ddefnyddiau B1, B2 a B8 os yn gyfleusterau busnes atodol ar raddfa fach; darparu cyfleusterau rheoli gwastraff neu ddefnyddiau 'sui generis' eraill gyda nodweddion tebyg weithgaredd Dosbarth B1 a B2; neu, dim yn arwain at brinder tir unedau ar gyfer defnydd B1, B2 a B8.

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.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:
Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)

7.3.2 : Dylid cefnogi cynlluniau ehangu busnesau sydd wedi'u lleoli mewn ardal wledig agored cyn belled nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar yr amwynder lleol.

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)
odyn Cyngor Technegol 23 Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygiad a Pherygl o Lifogydd (2004)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C14/0613/44/LL : Cais ôl weithredol i gadw estyniad ochr i swyddfeydd presennol - Caniatawyd : 28/08/14

3.2 C10D/0122/44/LL : Creu maes parcio newydd a chodi ffens ffin newydd Caniatawyd - 21/05/09

3.3 C07D/0701/44/LL : Estyniad ochr adeilad diwydiannol - Caniatawyd : 14/04/08

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru:	Gwrthwynebiad ar sail diffyg cynllun draenio. Mae'r ymgeiswyr yn ymwybodol o hyn ac mae trafodaethau yn parhau ynghylch y mater. Fe adroddir ymhellach i'r pwyllgor ynglŷn a'r mater.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnodhysbysebu wedi dod i ben Nii dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Porthmadog ond mae yn union gerllaw i'r ffin. Defnyddir y tir eisoes fel maes parcio / man storio ar gyfer defnydd yn gysylltiedig â'r fenter busnes bresennol sydd wedi ei leoli yn union gerllaw i'r safle ac sydd ar dir sydd wedi ei glustnodi ar gyfer cyflogaeth. Mae Polisi C1 y Cynllun Datblygu Unedol yn datgan mae tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd ac y gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiadau sy'n cael eu caniatáu gan bolisi arall yn y Cynllun. Fodd bynnag mae peth hyblygrwydd ym mholisi C1 ar gyfer mentrau cyflogaeth sy'n hwyluso arallgyfeirio'r economi wledig ac mae'r polisi'n pwysleisio y dylai unrhyw ddatblygiad y tu allan i ffin ddatblygu sicrhau perthynas weledol dda â datblygiadau presennol pryd bynnag y bo modd.

5.2 Mae'r safle yn lleoliad i fenter bresennol ac felly mae Polisi D8 CDUG yn berthnasol ac yn cynnwys pum maen prawf ar gyfer ehangu mentrau diwydiannol presennol. Fe ystyrir y rhain yn eu tro isod :

1) ***Nad yw'r defnydd presennol yn achosi niwed amgylcheddol***
Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi dod i law fod y gweithgaredd busnes presennol yn achosi niwed amgylcheddol.

2) ***Bod y cynnig o fewn y datblygiad presennol neu yn ffinio ag ef***
Ystyrir bod y tir dan sylw o fewn ffiniau'r safle busnes presennol.

3) ***Bod y cynnig yn ategol i'r gwaith sydd yno ar hyn o bryd***
Estyniad i ddatblygiad presennol yw'r cynnig.

4) ***Na fydd y datblygiad yn achosi difrod i fwynderau lleol***
Oherwydd natur ddiwydiannol yr ardal, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o amharu ar fwynderau gweledol yr ardal ac fe ystyrir bod dyluniad a maint yr estyniad yn gweddu gyda gweddill yr ardal ddiwydiannol.

5) ***Bod tirlunio sensitif i ymdrin â therfynau newydd y datblygiad***
Bydd terfyn y datblygiad yn aros fel y mae ac ni ystyrir fod angen tirlunio i ymdrin â therfynau newydd y datblygiad.

5.3 O ystyried yr uchod fe dderbynnir bod y cynnig yn gyson gyda'r prif bolisïau perthnasol o'r Cynllun Datblygu Unedol, sef C1 a D8, ac felly fod ymestyn y fenter bresennol drwy ddatblygu'r adeilad diwydiannol hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.4 Fe fyddai'r estyniad a gynhigir o faint, dyluniad a defnyddiau cyffelyb i'r adeilad presennol y bydd yn gysylltiedig ag o.

5.5 Gan fod y datblygiad ar safle diwydiannol presennol ni ystyrir y byddai'n edrych allan o le ac fe ystyrir y byddai edrychiad y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisïau B22 & B24 o'r CDU.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 O ystyried bod y datblygiad arfaethedig ar safle diwydiannol dynodedig, fe ellid disgwyl bod peth sŵn yn cael ei greu o'r busnesau sydd wedi eu lleoli yno ac na fyddai effeithiau o'r fath yn annisgwyl o'u bod o fewn rheswm. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau oddi wrth Uned Gwarchod y Cyhoedd a gan i'r safle fod dros 100m i'r annedd agosaf, ac nid oes newid bwriedig i natur defnydd y safle, ni ystyrir ei fod yn briodol gosod amodau ychwanegol yn ymwneud â sŵn nag oriau gweithredu. O safbwynt mwynderau gweledol, fe ystyrir y bod dyluniad a maint y datblygiad yn addas ar gyfer y lleoliad ac na fyddai'n or-ddatblygiad o'r safle. Am y rhesymau hyn fe fyddai'r datblygiad yn gydnaws gyda Pholisi B23 o'r CDU.

Llifogydd a dŵr

5.7 Mae'r safle yn gorwedd o fewn Parth C1 fel y dangosir ar fapiau cyngor datblygu yn gysylltiedig gyda NCT15 : Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru a derbyniwyd eu sylwadau gwreiddiol yn datgan eu bod yn gwrthwynebu'r cynllun ar sail fod angen gwneud Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd ar gyfer y bwriad. Fe baratowyd asesiad o'r fath ac yn sgil y wybodaeth yma

tynnwyd gwrthwynebiad Cyfoeth Naturiol Cymru yn ei ôl. Yn sgil hyn ystyrir fod y polisi yn unol â Pholisi B29 CDUG.

5.8 Derbyniwyd hefyd wrthwynebiad cychwynnol oddi wrth Dŵr Cymru gan i'w cyfleusterau, un bibell garthffosiaeth a dwy bibell ddŵr, groesi'r safle. Fe ail-ddyluniwyd y cynllun i gymryd y materion hyn i ystyriaeth ac mae trafodaethau'n parhau gyda Dŵr Cymru i ddod dros y broblem. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau y gellid goresgyn y broblem drwy gytundebau priodol rhyngddynt a'r datblygwyr a gellid rheoli hyn drwy amod priodol ond nid yw'r manylion eto wedi'u cytuno. Fe ystyrir felly, o sicrhau cytundeb rhwng y partïon, na fydd y datblygiad yn creu llygredd na phoendod ac felly ei fod yn cydymffurfio â pholisi B33 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.9 Fe ystyrir bod darpariaeth barcio ddigonol mewn lle ar gyfer y twf disgwyliedig mewn defnydd ac nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon ynghylch yr effaith ar ddiogelwch priffyrdd . Fe ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi CH33 o'r CDU.

Yr economi

5.10 Mae Cambrian Park and Leisure Homes yn rhan bwysig o economi'r ardal o'i hamgylch ac yn creu cyfleoedd cyflogaeth uniongyrchol. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwella effeithlonrwydd dulliau gweithredu'r cwmni ac yn caniatáu iddo ehangu a thrwy hynny helpu cynaladwyedd economaidd y busnes. Fe feddai hyn yn cydweddu gydag amcanion Polisi Strategol 16 y CDU.

6. Casgliadau:

6.1 Er gwaethaf i hwn fod yn ddatblygiad cymharol fawr, mae yn ddatblygiad sy'n addas ar gyfer ei leoliad ac yn cyfrannu tuag at gynaladwyedd economaidd y busnes gan olygu bod hwn yn ddatblygiad sydd yn dderbyniol o safbwynt polisïau perthnasol y CDU.

7. Argymhelliad: - Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau'n ymwneud â

1. Amser 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno gorffeniad a lliw allanol.
4. Amodau llifogydd
5. Amodau Dŵr Cymru

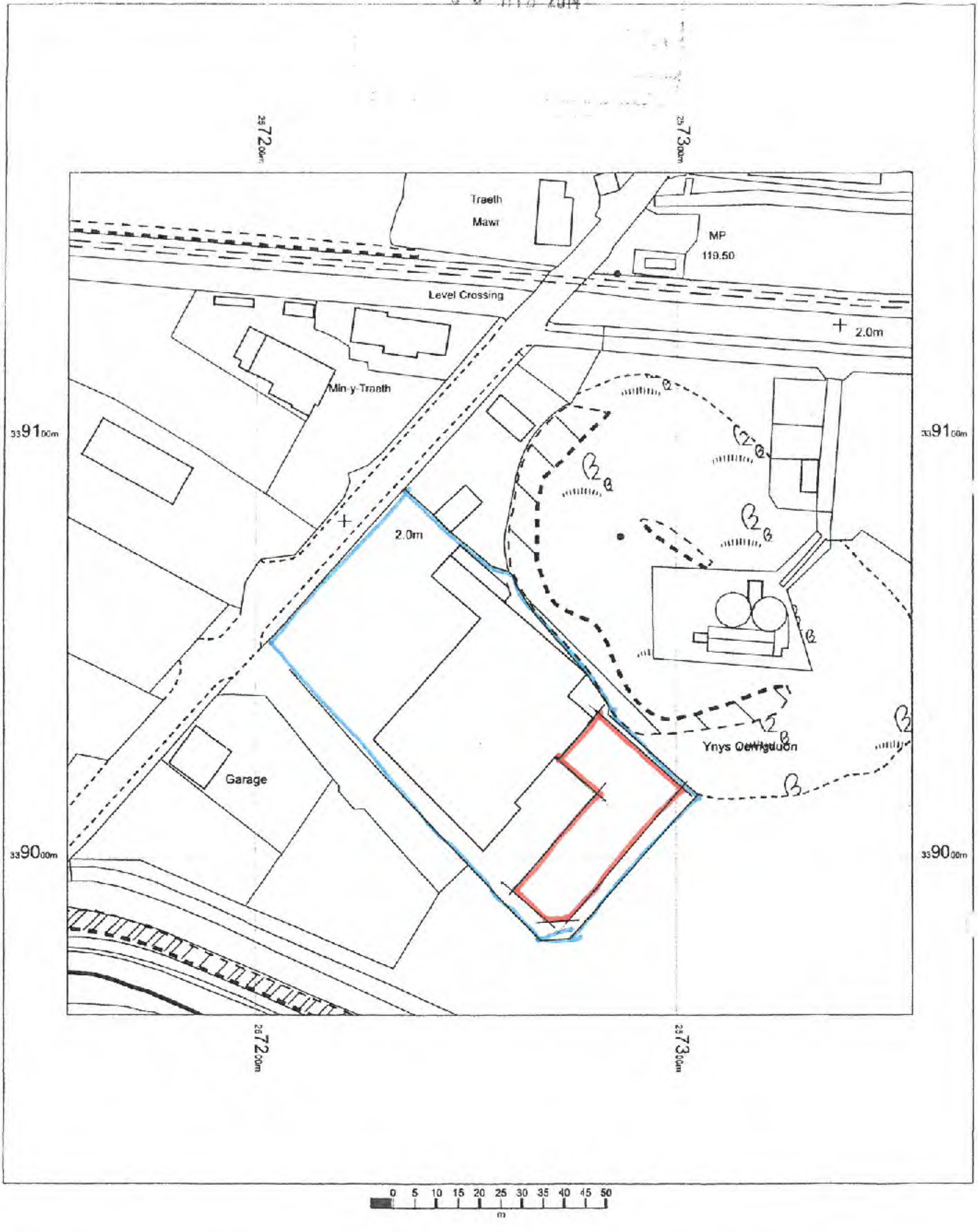
Rhif y Cais / Application Number : C14/1031/44/LL

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

30 HYD 2014



Cambrian Park & Leisure Homes
Porthmadog
LL49 9BT

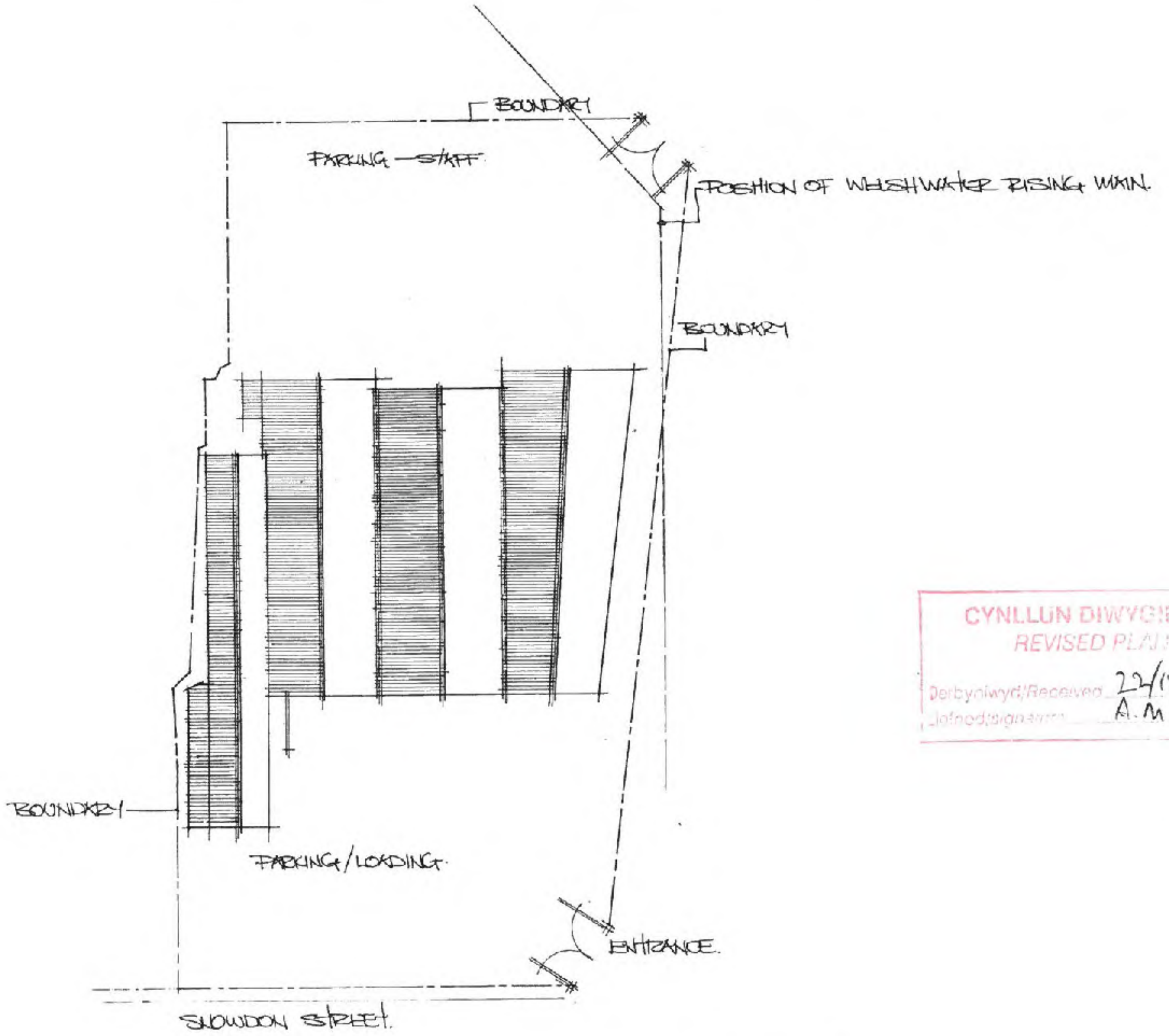
OS MasterMap 1250/2500/10000 scale
19 June 2014, ID: HMC-00336269
www.themapcentre.com

1:1250 scale print at A4, Centre: 257256 E, 339063 N

©Crown Copyright Ordnance Survey. Licence no. 100018971

Mapping sourced from Ordnance Survey

ZIPprint maps•data



SITE PLAN

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 22/12/14
Llofnod/signature A.M

CYNGO
CYFAR
19 RHAG 2014
GWASANAETH ...
THRAFNIDIAETH
rhif tracio

NOTES
* AMENDED DEC. 14.

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaerniol
Tel: 01766 830 287
Mob: 07970 366 237
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
CAMBRIAN PARK AND LEISURE HOMES, Y TRAETH, SNOWDEN STREET, PORTHMADOG, GWYNEDD.

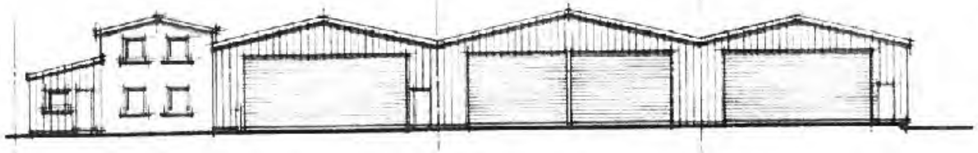
JOB
PROPOSED STR/FACTORY EXTENSION AT CAMBRIAN PARK AND LEISURE HOMES Y TRAETH, SNOWDON STREET. PORTHMADOG.

0.2 EXISTING

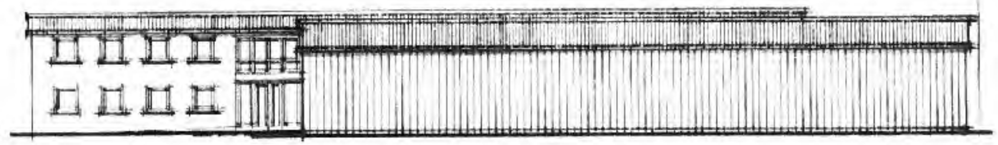
SCALE	DATE
1:500	OCT. 2014.

DRWG. NO.
02/CPL 14-A

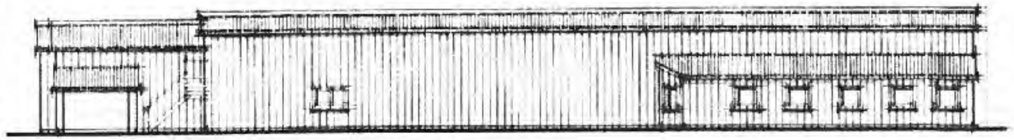
NOTES



NORTH WEST

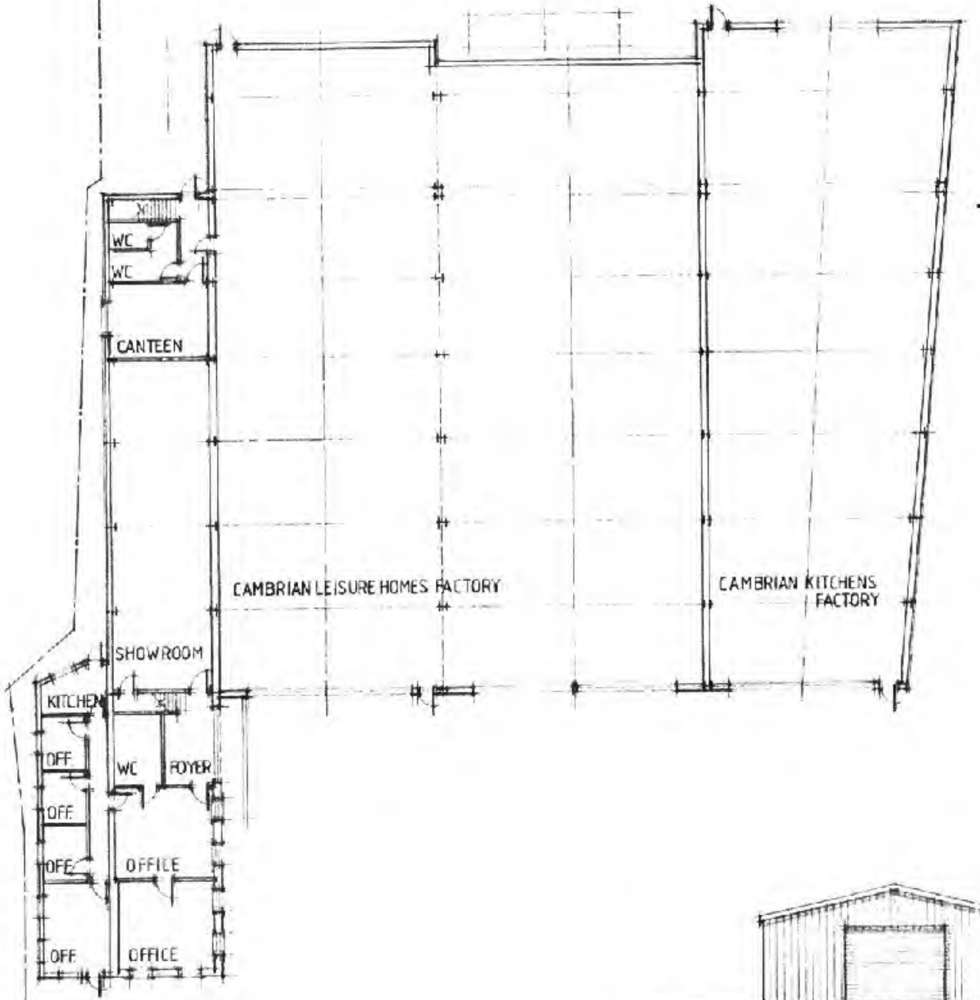


SOUTH WEST

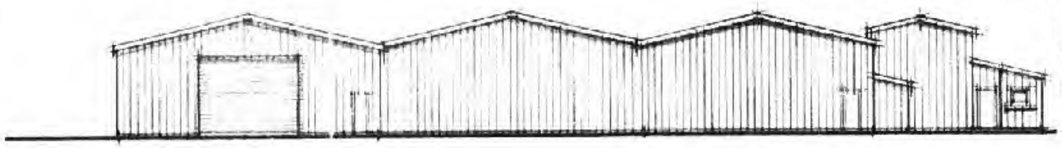


NORTH EAST

ROOF :-
PLASTIC COATED STEEL PROFILED ROOFING SHEETS TO MATCH EXISTING
WALLS :-
PLASTIC COATED STEEL PROFILED WALL CLADDING TO MATCH EXISTING
WINDOWS / DOORS :-
WHITE PLASTIC DOUBLE GLAZED WINDOWS AND DOORS



GROUND FLOOR



SOUTH EAST

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaerniol
Tel. 01766 830 287
Mob: 07970 366 237
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
CAMBRIAN PARK AND LEISURE HOMES,
Y TRAETH,
SNOWDEN STREET,
PORTHMADOG,
GWYNEDD.

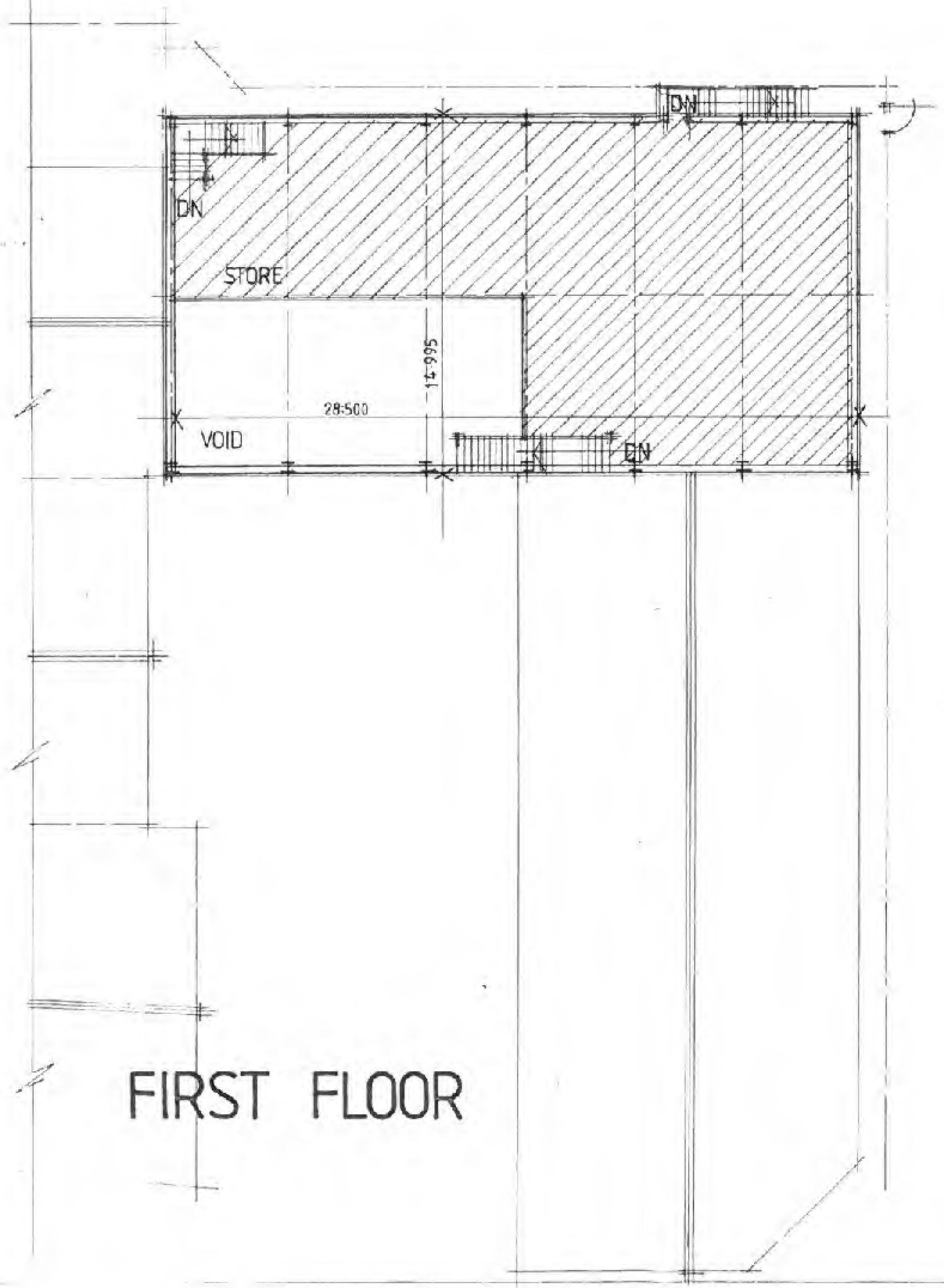
JOB
PROPOSED SIP/FACTORY EXTENSION AT CAMBRIAN PARK AND LEISURE HOMES, Y TRAETH, SNOWDON STREET, PORTHMADOG.

0.1 EXISTING

SCALE 1:200

DATE oct. 2014.

DRWG.NO. 01/CPL 14 -A



FIRST FLOOR

NOTES

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaerniol

Tel: 01766 830 287
Mob: 07970 366 237
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
CAMBRIAN PARK AND LEISURE HOMES,
Y TRAETH,
SNOWDON STREET,
PORTHMADOG,
GWYNEDD.

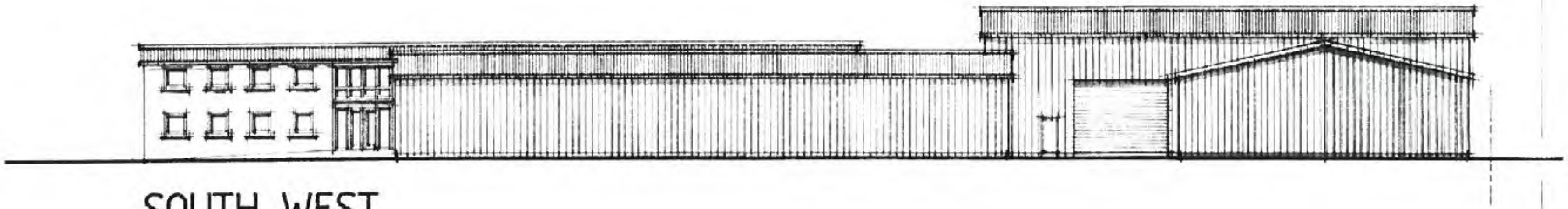
JOB
PROPOSED STR/FACTORY EXTENSION AT CAMBRIAN PARK AND LEISURE HOMES
Y TRAETH,
SNOWDON STREET,
PORTHMADOG.

0.3A PROPOSED

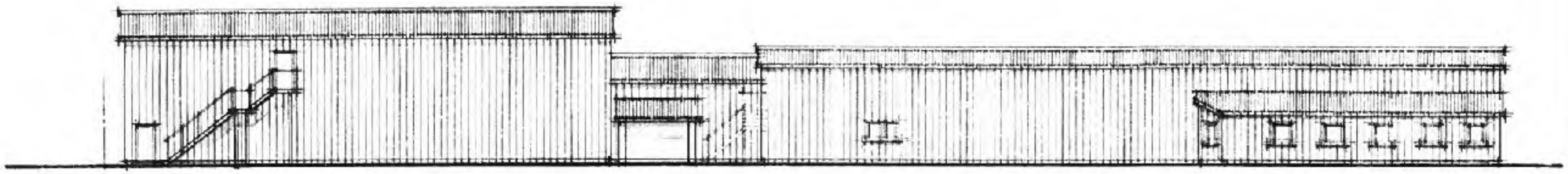
SCALE	DATE
1:200	SEPT. 2014.

DRWG.NO.
03A/CPL 14-A

NOTES
* AMENDED DEC 14

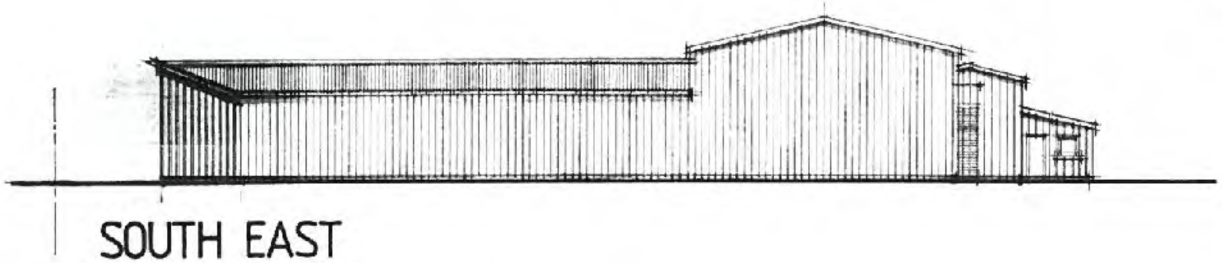


SOUTH WEST

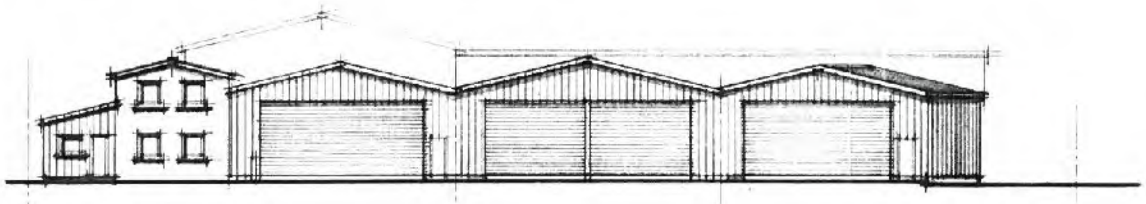


NORTH EAST

ROOF:-
PLASTIC COATED STEEL PROFILED SHEETS TO MATCH EXISTING
WALLS:-
PLASTIC COATED STEEL PROFILED WALL CLADDING TO MATCH EXISTING



SOUTH EAST



NORTH WEST

19 AUG 2014

THRAFNIDI

22/12/14
AMR

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaerniol

Tel: 01766 830 567
Mob: 07970 366 237
don westley@yahoo.co.uk

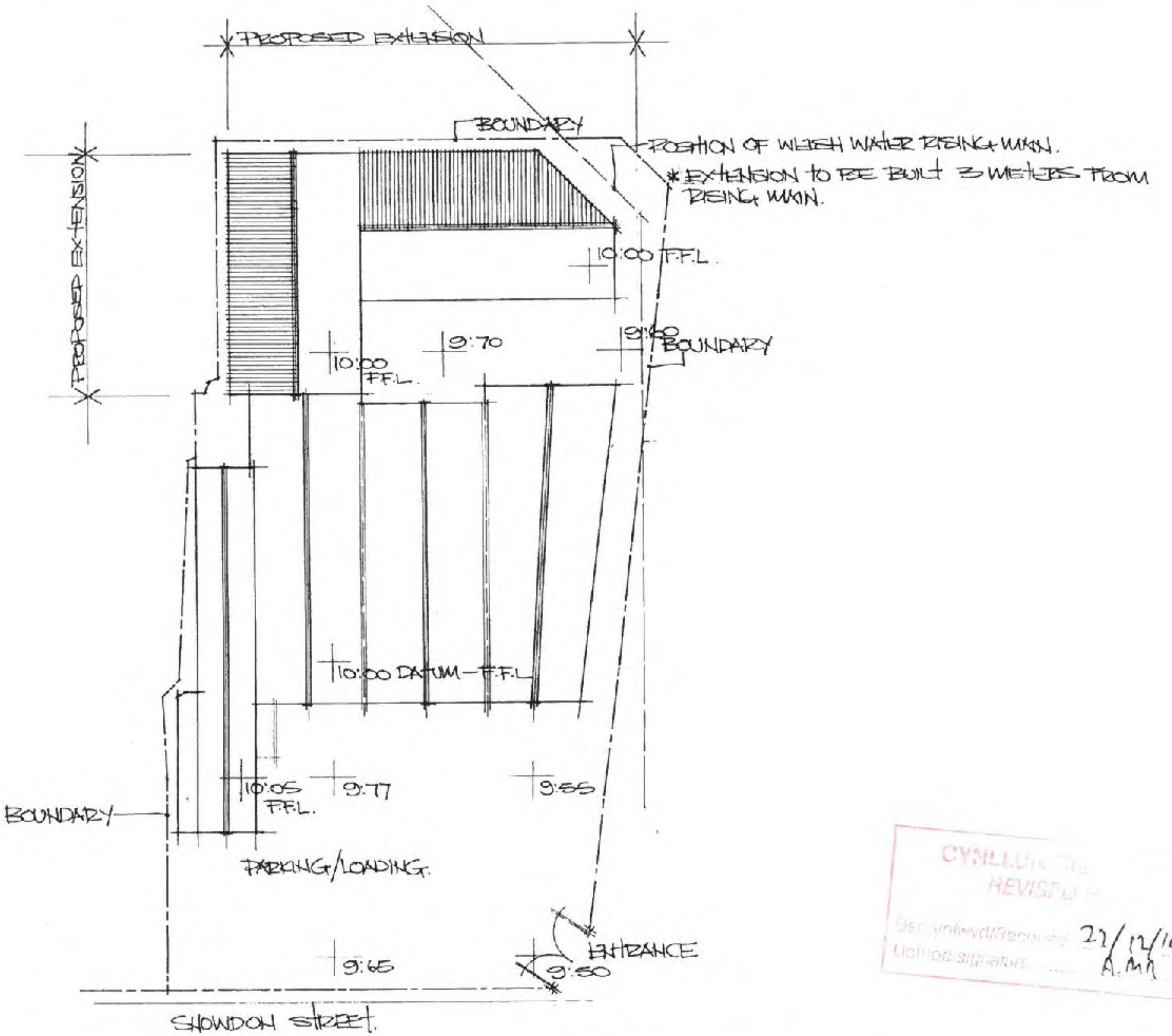
CLIENT
CAMBRIAN PARK AND LEISURE HOMES,
Y TRAETH,
SNOWDEN STREET,
PORTHMADOG,
GWYNEDD.

JOB
PROPOSED STR/FACTORY EXTENSION AT CAMBRIAN PARK AND LEISURE HOMES
Y TRAETH
SNOWDON STREET,
PORTHMADOG,

0.4 PROPOSED

SCALE	DATE
1:200	SEPT. 2014

DRWG NO.
04/CPL 14 - A



SITE PLAN

CYNLLUN ... REVISED ...
Derbyniwyd/Received 22/12/14
Llofnod/signature A.M.

... 19 RHAG 2014 ...

NOTES
*AMENDED DEC. 14.

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pansaerniol
Tel: 01766 830 287
Mob: 07970 366 237
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
CAMBRIAN PARK AND LEISURE HOMES, Y TRAETH, SNOWDON STREET, PORTHMADOG, GWYNEDD.

JOB
PROPOSED STR/FACTORY EXTENSION AT CAMBRIAN PARK AND LEISURE HOMES, Y TRAETH, SNOWDON STREET, PORTHMADOG.

0.5 PROPOSED

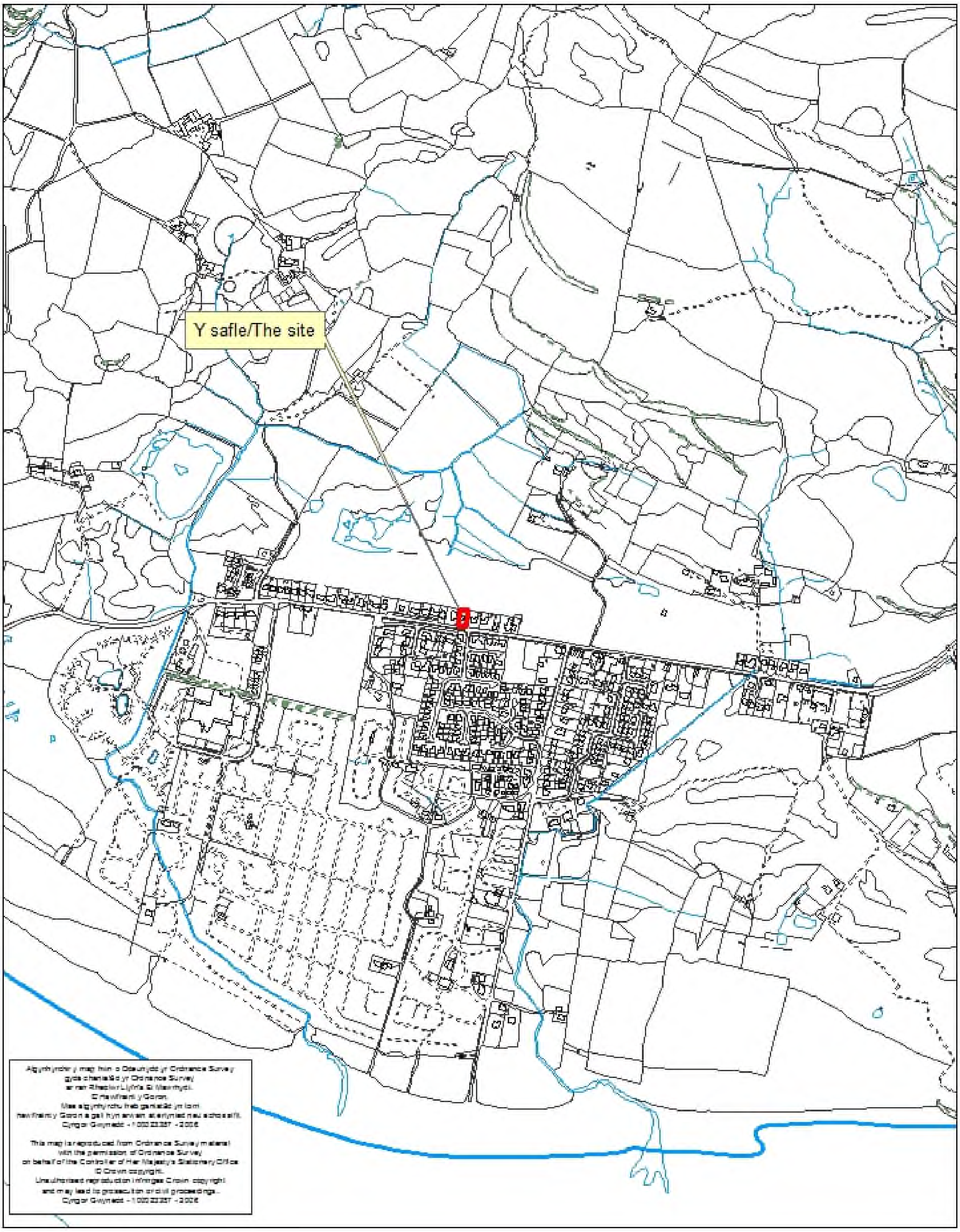
SCALE	DATE
1:500	OCT. 2014.

DRWG. NO.
05/CPL 14-A

Rhif: **4**

Rhif y Cais / Application Number : C14/1047/44/LL

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



Cais Rhif: C14/1047/44/LL
Dyddiad Cofrestru: 05/11/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Porthmadog
Ward: Dwyrain Porthmadog East

Bwriad: GOSOD TANC NWY DOMESTIG RHANNOL YN Y DDAEAR YN TU BLAEN YR EIDDO
Lleoliad: THE MOORINGS, MORFA BYCHAN, PORTHMADOG, LL499YD

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais deiliaid tŷ yw hwn ar gyfer gosod tanc nwy domestig yn nhu blaen yr eiddo ynghyd a chodi ffens bren 1m o uchder o amgylch blaen, ochr a rhan o gefn y tanc ei hun. Lleolir y tanc maint 1,430 litr yng nghornel de-orllewin gardd blaen yr eiddo yn ymylu a'r ffordd sirol dosbarth I cyfagos (Ffordd Morfa Bychan). Mae'r ymgeisydd eisoes wedi ymgymryd â phlannu llwyni ar hyd ffin blaen y safle gyda'r ffordd a'r bwriad yw ychwanegu at hyn ar hyd ffin orllewinol gyda'r eiddo a adnabyddir fel Sarona. Mae ffens bren (oddeutu 1.2 o uchder) eisoes yn ei le ar hyd y rhan yma o'r ffin.

1.2 Bydd dyluniad y tanc yn ddyluniad cyfredol i'r math yma o strwythur ac wedi ei osod ar sylfaen o goncrid gydag uchder o 700mm uwchben lefel y ddaear ac oddeutu 700mm ohono wedi ei osod is-law gwyneb y ddaear. Lleolir y tanc yn nhu blaen yr eiddo ar gais y cwmni cyflenwad nwy gan fod rheoliadau iechyd a diogelwch yn datgan bydd rhaid i unrhyw danc nwy newydd sy'n cael ei osod fod o fewn golwg gyrrwr y cerbyd sy'n trosglwyddo'r nwy er gwaethaf dymuniad yr ymgeisydd i leoli'r tanc nwy yng nghefn yr eiddo. Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gyda'r tanc wedi ei osod uwchben wyneb y ddaear yn ei gyfanrwydd ond mewn ymateb i dderbyn gwrthwynebiadau derbynwyd cynllun diwygiedig sydd yn dangos fod hanner y tanc (sy'n cynnwys y bloc plinth) erbyn hyn wedi ei osod o dan wyneb y ddaear.

1.3 Mae'r eiddo wedi ei leoli mewn ardal breswyl sefydledig oddi fewn i ffin datblygu Morfa Bychan.

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 leol.

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

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

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C12/1069/44/LL - estyniad ochr deulawr, gosod ffenestri gromen i'r blaen a chodi garej unllaw'r ar wahân wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2013.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref	Gwrthwynebu oherwydd pryderon iechyd a diogelwch a diogelwch y cyhoedd.
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig gan nad yw'r tanc nwy na'r ffens bren mwyach wedi eu gosod dros 1m o uchder uwchlaw'r ddaear.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu gwreiddiol (yn ymwneud gyda'r tanc wedi ei leoli uwchben lefel y ddaear) wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Buasai'r bwriad yn golygu creu rhwystr i yrrwyr sy'n defnyddio'r ffordd sirol brysur gyfochrog (yn enwedig yn yr haf) pan fydd cerbyd yn trosglwyddo nwy i'r eiddo ac yn parcio ar gerbydlon y ffordd. • Buasai lleoli'r tanc yng nghornel y safle yn amharu ar welededd i'r dwyrain o'r eiddo a adnabyddir fel Sarona wrth ddod allan o'r eiddo ei hun i'r ffordd. • Dylai'r tanc gael ei osod o dan y ddaear ar sail diogelwch a mwynderau gweledol. • Cynllun safle a gyflwynwyd ddim yn dangos y clawdd sydd eisoes wedi ei blannu ar hyd ffin blaen y safle. Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys: • Seiliau iechyd a diogelwch fel lleoli unrhyw bibwaith sy'n gysylltiedig â'r tanc nwy. • Awyru'r tanc nwy a'r cyflwr o'i amgylch.

Yn dilyn ail-hysbysebiad o'r bwriad, sydd hefyd wedi dod i ben, ac oedd yn cyfeirio at y bwriad i suddo'r tanc nwy i'r ddaear derbyniwyd llythyr o wrthwynebiad ar sail :-

- Er bod y tanc nwy erbyn hyn yn rhannol wedi ei suddo yn y ddaear mae ei leoliad ger y ffordd sirol brysur gyfagos dal i beri pryderon ar sail diogelwch defnyddwyr y ffordd ei hun pe tai lori cyflwyniad nwy yn parcio o flaen safle'r cais gan ddadlwytho ei gynnwys i'r tanc ei hun.
- Yr unig ffordd i ddod dros pryderon diogelwch preswyl yw suddo'r tanc yn gyfan gwbl i'r ddaear.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o godi adeiladau newydd, estyniadau neu addasiadau i adeiladau presennol wedi ei selio ym Mholisi B22 o GDUG sy'n datgan bod cynigion o'r fath yn dderbyniol os yw'n cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys graddfa, maint, ffurf, dwysedd, lleoliad, cynllun, deunyddiau, diogelu mwynderau gweledol, hanesyddol a naturiol lleol yn y dirwedd neu'r drefwedd ynghyd a diogelu golygfeydd amlwg sydd gan y cyhoedd i mewn ac allan o ganolfan, pentref, pentref gwledig neu gefn gwlad agored. Dywed Polisi B23 gwrthodir cynigion os ydynt yn amharu'n andwyol ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Gan ystyried yr asesiad isod credir fod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol ar sail egwyddor ac yn cydymffurfio a'r ddau bolisi arbennig uchod.

Mwynderau gweledol

5.2 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'n ymddangos fod rhaid i'r tanc nwy gael ei leoli yn nhu blaen yr eiddo a chredir mai'r man mwyaf cyddiedig ag synhwyrol yw yng nghornel de-gorllewin yr eiddo. Bydd unrhyw ad-drawiad posibl ar fwynderau gweledol lleol yn cael ei leihau gan lystyfiant ar ffurf clawdd sydd wedi ei blannu'n ddiweddar a'r ffaith mai ond 700mm o'r tanc fydd uwchben lefel y ddaear. Bwriedir hefyd codi ffens oddeutu 1m o uchder o amgylch y tanc ei hun a phlannu clawdd ar hyd ffin orllewinol yr eiddo er mwyn ei sgrinio o'r cyfeiriad hwnnw. Gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod perthnasol pe caniateir y cais. Mae'r ymgeisydd wedi edrych i leoli'r tanc nwy ymhellach yn ol o'r ffordd ac o flaen y modurdy ond buasai lleoli'r tanc yma yn creu rhwystr o flaen y modurdy ei hun yn ogystal a gwneud hi'n anoddach i'r cyflenwyr nwy ail-lenwi'r tanc ei hun.

5.3 Er bod yr eiddo wedi ei leoli gyfochrog a'r ffordd sirol credir na fydd y bwriad (yn ei ffurf diwygiedig) yn cael ad-drawaid annerbyniol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r pentref. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B22 a B23 o GDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.4 Mae'r eiddo wedi ei leoli mewn ardal breswyl. Mae'r ddau annedd naill a'i bob ochr i safle'r cais (ble mae'r gwrthwynebiadau yn deillio) gyda chwrtil/gardd blaen sy'n cynnwys rhodfa, mannau parcio a lawnt. Lleolir blaen yr anheddau (ble mae'r prif ffenestri) rhwng 12 i 20m i ffwrdd o leoliad y tanc nwy ac ni chredir y byddai'r

bwriad yn cael unrhyw effaith niwediol ar eu mwynderau preswyl. Ni ystyrir ychwaith y byddai cerbyd y cwmni nwy yn achosi aflonyddwch na pherygl ar y ffordd gyfagos a hynny o ystyried pa mor anaml y derbynnir cyflenwad nwy ac fod y ffordd yn brif ffordd drwy'r pentref heb unrhyw gyfyngiadau ar barcio arni (yn y rhan yma). I'r perwyl hyn, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B23 o GDUG.

Materion Priffyrdd

5.5 Nid oes gwrthwynebiad i'r cais gan yr Uned Briffyrdd ac ni ragwelir y byddai'r bwriad yn cael unrhyw effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. Ystyrir, felly, fod y bwriad yn unol gyda Pholisi CH33 o'r CDU.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.6 Fel y cyfeirir ato uchod derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais. Gan gymryd yr asesiad uchod i ystyriaeth ystyrir fod gwrthwynebiadau a phryderon y gymuned leol parthed y bwriad fel y'i cyflwynwyd wedi derbyn ystyriaeth lawn ac nad oes unrhyw fater yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi perthnasol a nodir yn yr asesiad.

6. Casgliadau:

6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir fod y bwriad, fel y'i diwygiwyd, yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau:

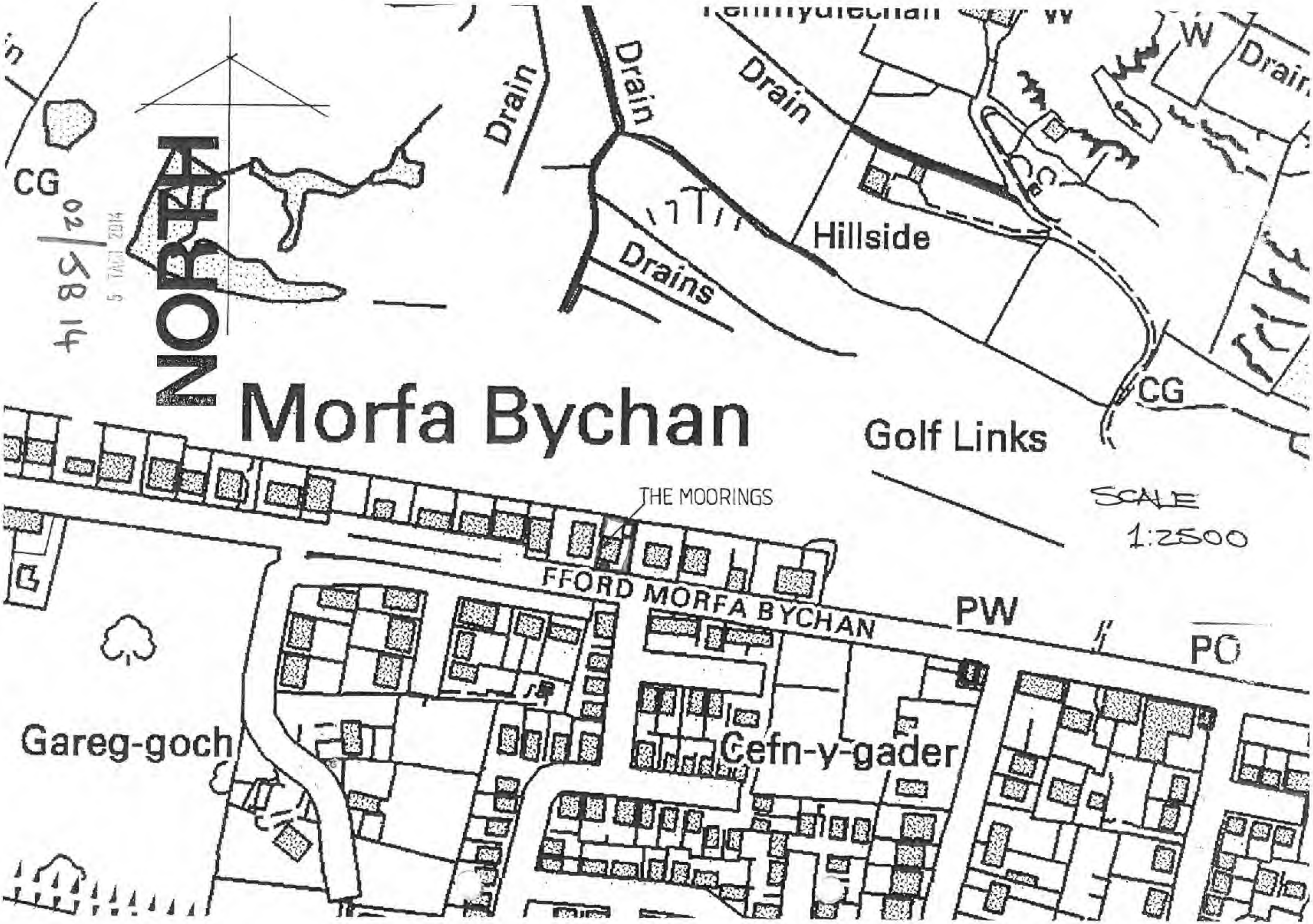
1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Tirweddu.

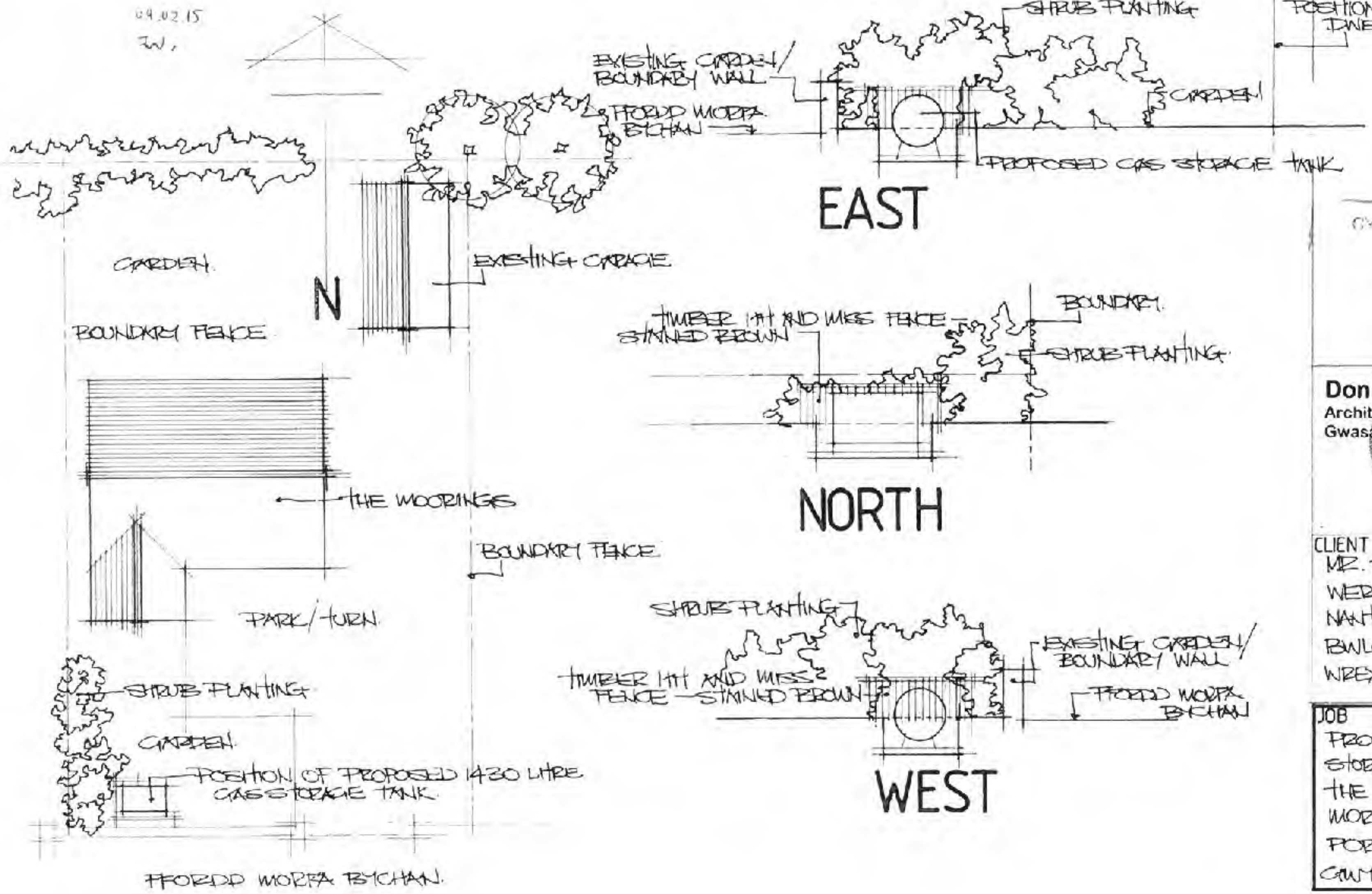
Rhif y Cais / Application Number : **C14/1047/44/LL**

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


NORTH
CG
Drain
Drain
Drain
Drains
Drain
W
Hillside
CG
Morfa Bychan
Golf Links
THE MOORINGS
SCALE
1:2500
FFORD MORFA BYCHAN
PW
PO
Gareg-goch
Cefn-y-gader



SITE PLAN SCALE 1:200

NOTES
** AMENDED JAN. 15'

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaerniol
Tel: 01766 830 287
Mob: 07970 366 237
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
MR. J. BALDINI,
WERN GANOL,
NANT Y FFRIDD,
BWLCH GWYN,
WREXHAM.

JOB
PROPOSED NEW GAS STORAGE TANK AT THE MOORINGS, MORFA BYCHAN, PORTHMADOG, GWYNEDD.

0.1 PROPOSED

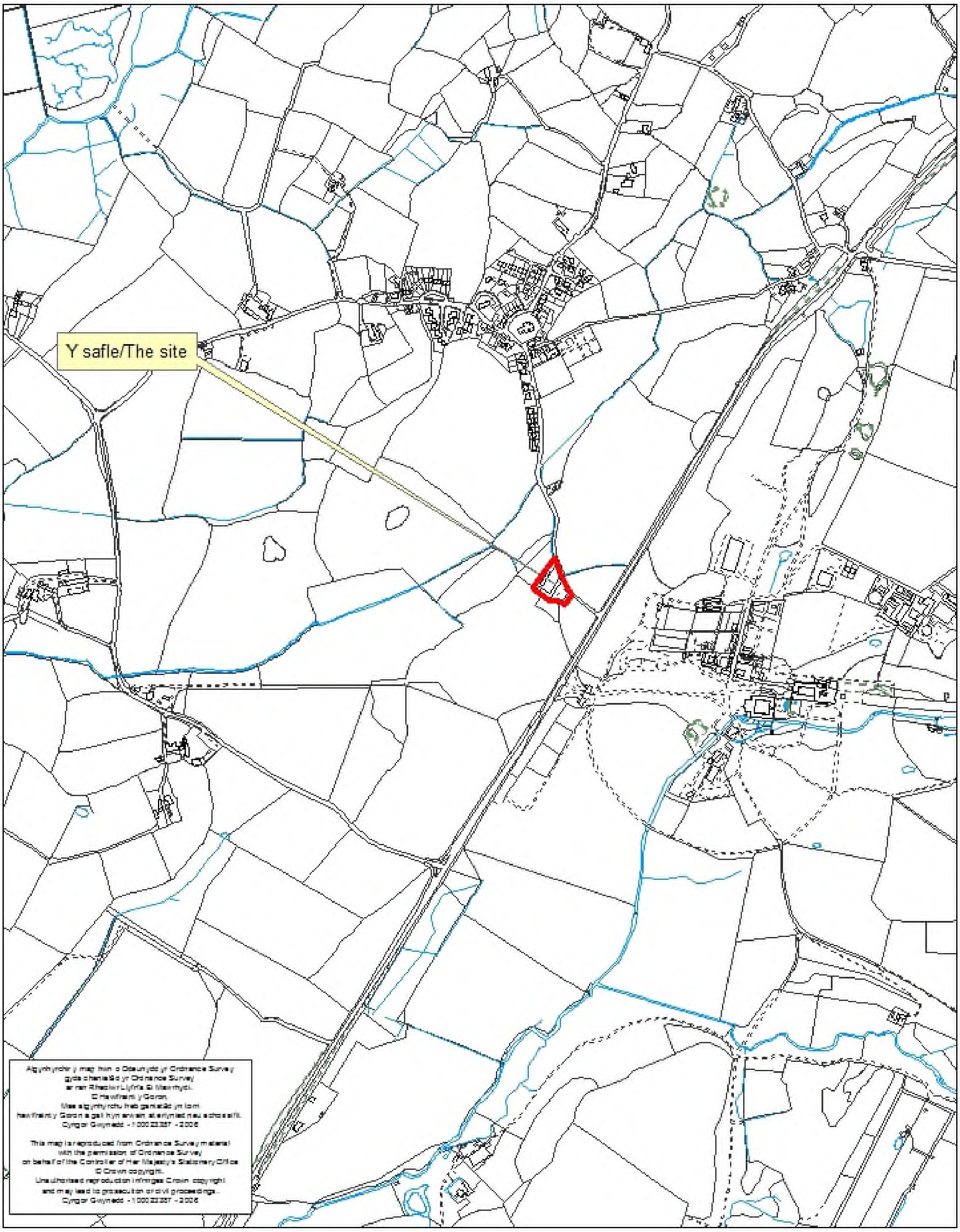
SCALE	DATE
1:200 / 1:100	oct. 2014.

DRWG. NO.
01/JB 14

Rhif: **5**

Rhif y Cais / Application Number : C14/1201/17/LL

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



Cais Rhif:	C14/1201/17/LL
Dyddiad Cofrestru:	11/12/2014
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Llandwrog
Ward:	Groeslon
Bwriad:	TROSI ADEILADAU AMAETHYDDOL YN DDWY UNED ANHEDDOL A PHEDAIR UNED WYLIAU YNGHYD A GOSOD TANC SEPTIG
Lleoliad:	TYNLLAN BUILDINGS, LLANDWROG, CAERNARFON, GWYNEDD, LL545SU

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn yn ymwneud â throsi ac addasu adeiladau amaethyddol segur yn ddau dŷ annedd marchnad agored a phedair uned gwyliau hunan gynhaliol ynghyd a chreu 14 man parcio gosod tanc septig.

1.2 Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer trosi'r adeiladau hyn yn naw uned gwyliau hunan gynhaliol yn 2011 (cais cynllunio C10A/0306/17/LL) ond, yn ôl y Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais hwn, er i'r safle gael ei farchnata ar gyfer y defnydd hynny am 35 mis (gan gynnwys gostwng y pris o £450,000 i £325,000) ni fu llwyddiant yn ei werthu ac felly mae'r ymgeisydd yn ceisio sicrhau defnydd amgen ar gyfer y safle.

1.3 Mae'r adeiladau sy'n destun y cais yn adeiladau traddodiadol o gerrig yn bennaf wedi eu gosod o gwmpas iard gyda thŷ gwair agored i'r cefn. Mae'r adeiladau o gwmpas yr iard yn unllawr neu'n unllawr a hanner gydag agoriadau sy'n cynnwys drysau, ffenestri ac agoriadau cert, rhai'n agored a rhai caeedig. Mae'r adeiladau mewn cyflwr da ar y cyfan gyda thoeau llechi neu ddalennau rhychiog. Yn gyfochrog a gogledd ddwyrain y safle mae'r ffordd sy'n arwain o'r brif ffordd o Gaernarfon i Bwllheli (A499) i lawr tuag at bentref Llandwrog sydd gan fwyaf o fewn Ardal Gadwraeth Llandwrog. I bob cyfeiriad arall mae caeau agored. Mae'r safle wedi ei leoli ar dir uwch, mewn man gweddol agored ac yr unig sgrinio yw ychydig o goed i'r de ddwyrain.

1.4 Mae Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Glynllifon a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Glynllifon (SDdGA), a'u dynodwyd oherwydd eu pwysigrwydd fel cynefin ar gyfer ystlumod, gerllaw'r safle ynghyd ag ardal sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed (TPO), nifer o adeiladau rhestredig a Pharc a Gardd Restredig Glynllifon.

1.5 Mae dwy fynedfa bresennol yn gwasanaethu'r safle - y naill a'r llall gyda gwelededdd gwael i'r ffordd gul a gwledig traddodiadol sydd gyda waliau cerrig i bob ochr iddi.

1.6 Darparwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad (yn cynnwys asesiad o Hyfywdra Economaidd), Adroddiadau Ystlumod ac Adroddiad Strwythurol gyda'r cais.

2. Polisïau Perthnasol:

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

ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

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

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.

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.

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

CH12 - Trosi adeiladau o fewn pentrefi gwledig ac yng nghefn gwlad agored ar gyfer defnydd preswyl - Caniatáu trosi adeilad i ddefnydd preswyl o fewn pentrefi gwledig a chefn gwlad os nad ellir sicrhau defnydd economaidd addas a gallu cwrdd â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd, ardrawiad ar gymeriad yr ardal a meddiannaeth y tŷ.

CH33 Diogelwch ar ffyrdd a strydoedd - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

CH36 Cyfleusterau Parcio Ceir Preifat - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, 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.

D10 Addasu adeiladau ar gyfer defnydd diwydiannol neu fusnes - Caniatáu 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; a pherthynas y datblygiad gydag adeiladau/defnyddiau gerllaw.

D15 Llety gwyliau hunanwasanaeth - Caniatáu cynigion i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, addasu adeiladau presennol neu i estyn sefydliadau presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad, effaith ar y stoc tai parhaol; ardaloedd preswyl ac argaeledd y math yma o lety gwyliau.

Canllaw Cynllunio Atodol – Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad
Canllaw Cynllunio Atodol – Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig
Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 7, 2014)
NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy, 2010

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C10A/0306/17/LL Trosi ac addasu adeiladau amaethyddol segur i 9 uned gwyliau ynghyd a chreu man parcio preifat allanol ar gyfer pob uned, ymestyn / addasu mynedfeydd presennol i'r safle a lledu'r ffordd o Lôn Glynllifon i'r safle, creu 30 o fannau parcio a gosod tanc septig Caniatawyd 07/01/2011

C09A//0009/17/LL Cais wedi ei thynnu yn ôl . Trosi ac addasu adeiladau allanol segur i 9 uned gwyliau, siop fferm a chaffi ynghyd ac adeiladu pwll nofio a chwrt tennis, creu mynedfa newydd a mannau parcio a gosod tanc septig.

C09A/0276/17/LL trosi ac addasu adeiladau amaethyddol segur i 9 uned gwyliau, siop fferm a chaffi ynghyd ac adeiladu pwll nofio a chwrt tennis, creu mynedfa newydd a 30 o fannau parcio, newidiadau i'r ddwy fynedfa a lledu'r ffordd o'r A499 i'r safle a gosod tanc septig. Gwrthod Awst 2009.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim sylwadau i'w cynnig
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad - cynnig amodau perthnasol
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Gwrthwynebu Wrth dderbyn bod y cynigion yn yr Adroddiadau Ystlumod yn dderbyniol ar y cyfan, ni ddylid rhoi caniatâd i'r datblygiad hyd nes y cwblheir prawf o effeithiau arwyddocaol

	tebygol ar Ardal Cadwraeth Arbennig Glynllifon dan Reol 51 Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'i diwygiwyd). Mae angen rhagor o wybodaeth gan yr ymgeiswyr er mwyn galluogi cynnal asesiad o'r fath.
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad
Uned Goed	Dim sylwadau i'w cynnig
Uned Bioamrywiaeth	Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor o ddilyn mesurau lliniaru priodol ond yn cytuno gyda CNC bod angen rhagor o wybodaeth cyn y gellid cynnal prawf o effeithiau arwyddocaol tebygol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig.
Uned Gwarchod y Cyhoedd	Heb eu derbyn
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Sylwadau – angen cwblhau cofnod ffotograffig o'r adeiladau cyn dechrau ar y gwaith
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r cyfnod o ymgynghoriad cyhoeddus

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae dau brif ystyriaeth polisi yn ymwneud ag egwyddor y cais hwn.

Trosi yn Unedau Gwyliau

5.2 O safbwynt creu unedau gwyliau, mae'r egwyddor o drosi'r adeiladau'n unedau gwyliau wedi ei dderbyn yn y penderfyniad ar y cais cynllunio diwethaf am 9 uned gwyliau (C10A/0306/17/LL). Nid oes gwrthwynebiad ar sail Polisi D10 o'r CDU sy'n ymwneud gyda 'Addasu Adeiladau ar Gyfer Defnydd Busnes' gan fod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeiladau sydd dan sylw ac na fyddai'n arwain at berthynas annerbyniol a defnyddiau presennol gerllaw.

5.3 Yn ogystal, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi C4 y CDU 'Addasu Adeiladau i'w Hailddefnyddio' gan fod yr adeiladau yn strwythurol gadarn ac nid oes graddfa uchel o waith addasu; yn ogystal mae'r bwriad yn addas ar gyfer natur a graddfa'r adeiladau ac mae'r dyluniad yn parchu'r strwythur, ffurf a chymeriad yr adeiladau gwreiddiol gan gadw at nodweddion cynhenid yr adeiladau. Ni ystyrir ychwaith y bydd gwaith allanol yn achosi niwed i ansawdd gweledol a chymeriad yr ardal o gwmpas.

5.4 Mae Polisi D15 yn cymeradwyo cynigion i ddatblygu llety hunan wasanaethol newydd neu i addasu adeiladau presennol yn llety o'r fath os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel a bod: graddfa'r datblygiad arfaethedig yn addas o ystyried y safle a'r lleoliad; nad yw mewn ardal breswyl ac na fyddai'n arwain at grynhoi gormod o lety o'r math yma o fewn ardal. Credir fod dyluniad y bwriad o safon uchel gan weithio gyda'r adeiladau ac ategu eu cymeriad.

5.5 Am y rhesymau uchod credir fod yr egwyddor o drosi cyfran o'r adeiladau i greu pedair uned wyliau yn dderbyniol.

Trosi yn Unedau Preswyl Parhaol

5.6 Y prif bolisi sy'n ymwneud gyda'r egwyddor o drosi rhai o'r adeiladau'n ddwy uned anheddol yw Polisi CH12 y CDU 'Trosi Adeiladau o fewn Pentrefi Gwledig ac yng Nghefn Gwlad Agored ar gyfer Defnydd Preswyl'. Mae'r polisi yn datgan na chaniateir trosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl (yng nghefn gwlad agored) heb allu profi yn gyntaf na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad. Yn ogystal byddai gofyn cwrdd â phob un o bedwar maen prawf y polisi.

5.7 Yn allweddol a chyn asesu'r pedwar maen prawf rhaid bodloni gofyniad sylfaenol y polisi sef a yw'r sefyllfa wedi ei brofi yn gyntaf na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad.

5.8 Mae'r ymgeiswyr wedi ymgymryd ag astudiaeth i edrych ar ddefnyddiau amgen i'r adeiladau. O edych ar ffigyrau argaeledd adeiladau diwydiannol / masnachol maent yn honni bod darpariaeth ddigonol eisoes yn bodoli dros Wynedd am adeiladau o'r fath. O safbwynt defnydd gwyliau, maent wedi hysbysebu'r safle ar werth i'r diben hwnnw ers Ionawr 2011 ar dri gwefan ac ar sawl achlysur ym mhapur newydd y "Daily Post". Fe fu i'r pris ostwng o £450,000 i £325,00 yn y cyfnod rhwng Ionawr 2011 a Rhagfyr 2014 ac, er y derbyniwyd 15 - 18 o ymholiadau, ni ystyriwyd bod yr un o'r rheiny o ddifrif. O'r uchod daeth yr asiant i'r casgliad nad oes galw am ddefnydd masnachol o adeiladau Ty'n Llan.

5.9 Ni ystyrir fod yr ymgyrch farchnata hwn wedi bod yn ddigon cadarn i brofi yn ddiamheuol nad oes posib sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer y safle. Ni ystyrir fod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflenwi i ddangos bod yr eiddo wedi ei farchnata ar gyfer unrhyw ddefnydd busnes arall oni bai am fel unedau gwyliau. Dylid cofio mai adeiladau amaethyddol gwag yw'r rhain, gyda photensial i'w defnyddio at amrywiaeth o ddeunyddiau ac ni ystyrir ei fod yn ddigonol cyfyngu'r marchnata i un maes busnes yn unig.

5.10 Fe drafodir y meini prawf yn eu tro isod (ond ni fyddai cwrdd gyda'r meini prawf yma'n goresgyn unrhyw wrthwynebiad sylfaenol i'r polisi fel y trafodir uchod):

1) *Bod angen cymunedol am dŷ fforddiadwy wedi ei brofi;*

5.11 Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth gyda'r cais yn datgan y byddai datblygu'r ddau dŷ a fwriedir yn fodd o ddiwallu'r angen cymunedol am dy fforddiadwy, yn wir mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad yn datgan *"It is not considered that this identified need can be serviced through the residential conversion of Tynllan Buildings as the cost of converting traditional stone buildings is far in excess of an "affordable" house price."*

5.12 Yn seiliedig ar ffigyrau tai diweddar nid oes amheuaeth fod angen cymunedol yn bodoli am dai fforddiadwy ac nid yw gwybodaeth yr ymgeisydd yn gwrth-ddweud hyn. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd yn ceisio cyfiawnhau peidio darparu unedau fforddiadwy (fel mae'r polisi yn ofyn) drwy ddatgan yn eu hamcangyfrifon y buasai trosi un o'r unedau at ddefnydd anheddol yn £364,409 tra byddai'r llall yn costio £541,875 i'w drosi. Ymddengys fod y ffigyrau hyn yn uchel iawn ac mae angen cwestiynu os fyddai'r fath gynllun yn hyfyw o gwbl gan mai costau trosi yw'r rhain ac nid costau gwerthu'r unedau wedi'u cwblhau. Mae amheuaeth felly am y wybodaeth sydd wedi ei dderbyn gyda'r cais yng nghyd-destun darparu tai fforddiadwy ac os yw hyn yn ddigonol i orbwyso neu i gwrdd â maen prawf 1 Polisi CH12 sy'n gofyn bod angen cymunedol am dy fforddiadwy wedi ei brofi. Gan nad oes bwriad i ddarparu unedau fyddai'n diwallu angen cymunedol am dŷ fforddiadwy

sydd wedi'i brofi ni ystyrir fod gofynion y maen prawf yma wedi ei gwrdd ac nad yw'r wybodaeth ariannol sydd wedi ei dderbyn yn ddigon diamheuol i dderbyn na fyddai'n hyfyw i ddarparu tai fforddiadwy.

2) Na fydd y cynnig yn arwain at greu nifer sylweddol o unedau preswyl newydd a fyddai'n debygol o gael effaith niweidiol ar strwythur a chymeriad y pentref a / neu'r gymuned mae'n rhan ohono;

5.13 Mae Polisi C1 y CDU yn annog lleoli datblygiadau newydd y tu mewn i ffiniau datblygu trefi a phentrefi, mae'r polisi hwnnw'n seiliedig ar feithrin cymunedau cynaliadwy. Mae hyn yn adlewyrchiad o bolisi cenedlaethol megis Paragraff 9.3.6 o Bolisi Cynllunio Cymru sy'n datgan :

"Dylid arfer rheolaeth lem dros adeiladu tai newydd a datblygiadau newydd eraill yng nghefn gwlad agored, ymhell oddi wrth aneddiadau sefydledig. Nid yw'r ffaith na fyddai un tŷ ar safle penodol yn oramlwg yn ddadl dda ynddi'i hun dros roi caniatâd; gellid ailadrodd hynny'n rhy aml, er niwed cyffredinol i gymeriad ardal. Mae angen cyfiawnhad arbennig dros dai newydd ynysig yng nghefn gwlad agored, er enghraifft eu bod yn hanfodol er mwyn caniatáu i weithiwr menter wledig fyw yn y gweithle neu'n agos ato ac nad oes llety ar gael....."

5.14 Diben gosod ffiniau datblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol oedd sicrhau bod datblygiadau, megis tai, yn digwydd mewn mannau sy'n hygyrch ac yn gynaliadwy yn amgylcheddol ac yn gymunedol. Ni fyddai datblygu dau dŷ yn y lleoliad hwn yn adlewyrchu strwythur a chymeriad y gymuned leol ac felly ystyrir y byddai'n groes i faen prawf 2 Polisi CH12.

3) Na fydd y bwriad yn arwain at golli adnodd neu wasanaeth cymunedol os nad oes tystiolaeth gref, berthnasol wedi ei chyflwyno i'r Cyngor fod yr eiddo wedi ei farchnata'n aflwyddiannus fel uned ar gyfer defnydd perthnasol am bris rhesymegol a theg, ar werth neu wrth rent, am gyfod barhaol o 12 mis.

5.15 Mae'n bwysig nodi yn yr achos hwn nad ydyw'r datblygiad o naw uned wyliau, a dderbyniodd caniatâd cynllunio yn 2011, wedi digwydd ac felly ni fydd unrhyw golled o adnodd neu wasanaeth cymunedol yn deillio o'r datblygiad (ar wahân i adeiladau amaethyddol gweigion).

5.16 Wrth gydnabod fod peth marchnata wedi digwydd o'r eiddo, nid yw hyn wedi adlewyrchu defnydd presennol yr adeiladau, sef adeiladau amaethyddol gwag gyda photensial ar gyfer defnydd economaidd addas. Nid yw'r ffaith nad ydyw'r bwriad a fu'n sail i'r cais blaenorol am unedau gwyliau wedi cael ei werthu (am ba bynnag reswm) yn rheswm i fynd yn erbyn polisïau tai lleol a chenedlaethol.. Fodd bynnag, mae ail ran y maen prawf yn gofyn am farchnata ac, o ystyried yr uchod, ni dderbynnir bod yr ymgyrch farchnata a gwblhawyd yn cwrdd gyda gofynion maen prawf 3 Polisi CH12 ac y buasai ei dderbyn fel sail ar gyfer rhoi caniatâd yn yr achos hwn yn gosod cynsail ar gyfer gweddill y safle a fyddai'n tanseilio polisïau'r CDU.

4) Bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth i rai sydd ag angen lleol cymunedol am dŷ fforddiadwy.

5.17 Gan nad oes bwriad datblygu'r tai fel tai fforddiadwy i gwrdd ag angen cymunedol nid yw'n bosibl i'r cynnig gwrdd gyda gofynion maen prawf 4 Polisi CH12 y CDU.

I grynhoi:

5.18 O'r dadansoddiad uchod maen amlwg nad ydyw'n bosibl i'r cais hwn gwrdd â gofynion sylfaenol Polisi CH12 y CDU. Ymhellach i hyn, fe drafodwyd goblygiadau'r polisi hwn mewn apêl ynghylch penderfyniad y Cyngor i wrthod cais cynllunio C11/0543/25/LL - Tŷ Coch, Glasinfryn. Bwriad y cais oedd trosi adeiladau amaethyddol gweigion yn ddwy uned wyliau ac un tŷ, wrth dderbyn yr egwyddor o drosi yn unedau gwyliau, mewn ymateb i'r ddadl nad oedd yn ymarferol yn ariannol trosi'r uned arall yn dŷ fforddiadwy ac felly dylid caniatáu tŷ marchnad agored, dywed yr Arolygydd :
"Gallai'r ddadl hon gael yr effaith o ddirywio'r ymagwedd polisi hon i drawsnewid adeiladau o'r fath. Ni chefais fy nghyfeirio at unrhyw ddarpariaeth yn y CDU am eithriad o'r fath."

5.19 Oherwydd yr uchod nid oes opsiwn ond argymell gwrthod y cais gan fod yr egwyddor o ddarparu dau dŷ marchnad agored yn groes i bolisi CH12 y Cynllun Datblygu Unedol, ac i bolisïau tai lleol a chenedlaethol eraill, ac nad oes darpariaeth yn y Cynllun Datblygu Unedol am eithriad mewn sefyllfaoedd fel hyn.

Mwynderau

5.20 Mae Polisïau B22 a B25 yn ymwneud gyda dyluniad a deunyddiau a gellir datgan fod dyluniad y newidiadau a'r deunyddiau yn addas ac yn cydweddu gyda'r hyn sydd eisoes i'w weld ar y safle gan gadw at gymeriad syml, traddodiadol ac amaethyddol yr adeiladau. Tra bod edrychiad gogledd orllewin yr adeiladau yn weddol amlwg yn y dirwedd ni ystyrir y byddai'n llawer mwy amlwg wedi ei addasu ac na fyddai'n cael effaith andwyol annerbyniol ar olygfeydd yn yr ardal na mwynderau'r ardal.

5.21 Mae Polisi B23 yn ymwneud gyda Mwynderau ac ni ystyrir y byddai gor-ddatblygu o'r safle ac ni ystyrir ychwaith y byddai niwed arwyddocaol yn deillio o ychwaneg o draffig i'r safle gan nad yw'n debygol o fod yn creu dwysedd uchel o symudiadau. Ni fyddai'r bwriad yn amharu ar breifatrwydd trigolion cyfagos na'u mwynderau.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.22 Ystyrir fod darpariaeth barcio ddigonol wedi ei ddarparu ar gyfer y datblygiad a bod hyn yn unol gyda Pholisi CH36. Ystyrir hefyd bod y ddwy fynedfa bresennol yn addas ar gyfer y defnydd a ragwelir ac felly bod y cynnig yn cwrdd â gofynion Pholisi CH33 Diogelwch ar Ffyrdd a Strydoedd.

Materion bioamrywiaeth

5.23 Fe ddarparwyd tri adroddiad yn ymwneud â materion bioamrywiaeth sef :

- Yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd gyda chais C10A/0306/17/LL, dyddiedig Ionawr 2009
- Diweddariad i'r adroddiad ystlumod gwreiddiol, dyddiedig Gorffennaf, 2014
- Cynllun Lliniaru Ecolegol, dyddiedig Chwefror, 2015

5.24 Ar y cyfan, ac erbyn hyn, mae'r Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru yn derbyn casgliadau'r adroddiadau uchod ac yn fodlon eu bod yn briodol ar gyfer y datblygiad. Er hyn mae pryder ganddynt ynghylch y mesurau lliniaru sydd wedi'u cynnig. Fe gyflwynwyd cynhigion lliniaru gan yr ymgeiswyr ond nid yw'r rhain ar hyn o bryd yn dderbyniol i'r Uned Bioamrywiaeth na CNC. Felly, ar sail y wybodaeth sydd i law ar hyn o bryd ystyrir nad yw'r cynnig yn cwrdd â gofynion Polisïau B15 a B20 y CDU oherwydd diffyg gwybodaeth o safbwynt mesurau lliniaru.

5.25 Yn ogystal, oherwydd agosrwydd yr Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA), dan Reol 51 Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'i diwygiwyd), mae'n ofynnol i'r Cyngor gwblhau prawf o effeithiau arwyddocaol tebygol ar nodweddion arwyddocaol ACA Glynllifon, sef yr ystlum bedol leiaf *Rhunolophus hipposideros,* Hyd nes y cwblheir hyn bydd CNC yn parhau i wrthwynebu'r cais. Ni ellir gwneud hyn hyd nes y derbynnir cynhigion lliniaru priodol.

Unrhyw faterion eraill

5.26 Mae'r ymgeiswyr yn honni y buasai caniatáu'r datblygiad hwn yn cynnig cyfle i warchod adeiladau hanesyddol a safonol mewn modd a fyddai'n dangos cydymdeimlad at y bensaernïaeth ac yn sicrhau nad ydyw'r adeiladau yn mynd yn adfail. Maent yn tynnu sylw'r awdurdod at achosion megis Eithinog Uchaf (C11/0754/22/LL) pryd y caniatawyd trosi adeiladau amaethyddol yn uned wyliau a thŷ er mwyn amddiffyn adeilad hanesyddol. Fodd bynnag, yn yr achos hwnnw, 'roedd yr adeilad yn un rhestredig ac felly 'roedd dyletswydd gyfreithiol ar yr Awdurdod Cynllunio Lleol i geisio defnydd amgen er mwyn ei warchod. Er gwaethaf y caniatâd a roddwyd yn Eithinog Uchaf, fe nodir nad yw'r gwaith ar y caniatâd yma wedi ei ddechrau. Nid yw adeiladau Ty'n Llan yn rhestredig ac felly ni ystyrir bod achos Eithinog Uchaf yn gosod unrhyw gynsail ar gyfer penderfyniad ar y cais hwn.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod yr elfen o'r bwriad sydd yn ymwneud gyda llety gwyliau yn dderbyniol ond y byddai creu dau dŷ marchnad agored mewn safle cefn gwlad agored yn llwyr yn erbyn Polisi CH12 sy'n ymwneud gyda 'Trosi Adeiladau o fewn Pentrefi Gwledig ac yng Nghefn Gwlad Agored ar gyfer Defnydd Preswyl'. Mae'r polisi yn datgan yn glir na chaniateir trosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl (yng nghefn gwlad agored) heb allu profi yn gyntaf na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad. Yn ogystal byddai gofyn cwrdd â phob un o bedwar maen prawf y polisi. Fel yr eglurir yn yr asesiad nid yw'r elfen o'r bwriad sy'n ymwneud gyda darparu dau dy marchnad agored yn cydymffurfio gyda'r polisi hwn.

6.2 Yn ogystal nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei ddarparu gan yr ymgeisydd o safbwynt y mesurau lliniaru ac ar gyfer asesu effaith posibl y datblygiad ar nodweddion arbennig Ardal Gadwraeth Arbennig Glynllifon.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod - Rhesymau

1. Mae'r bwriad i ddarparu dau dŷ marchnad agored drwy drosi adeiladau yng nghefn gwald yn groes i bolisi CH12 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

2. Nid oes tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i sicrhau na fydd niwed i rywogaethau sydd wedi'u gwarchod nac i nodweddion arbennig Ardal Gadwraeth Arbennig Glynllifon yn groes i Bolisïau B15 a B20 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd

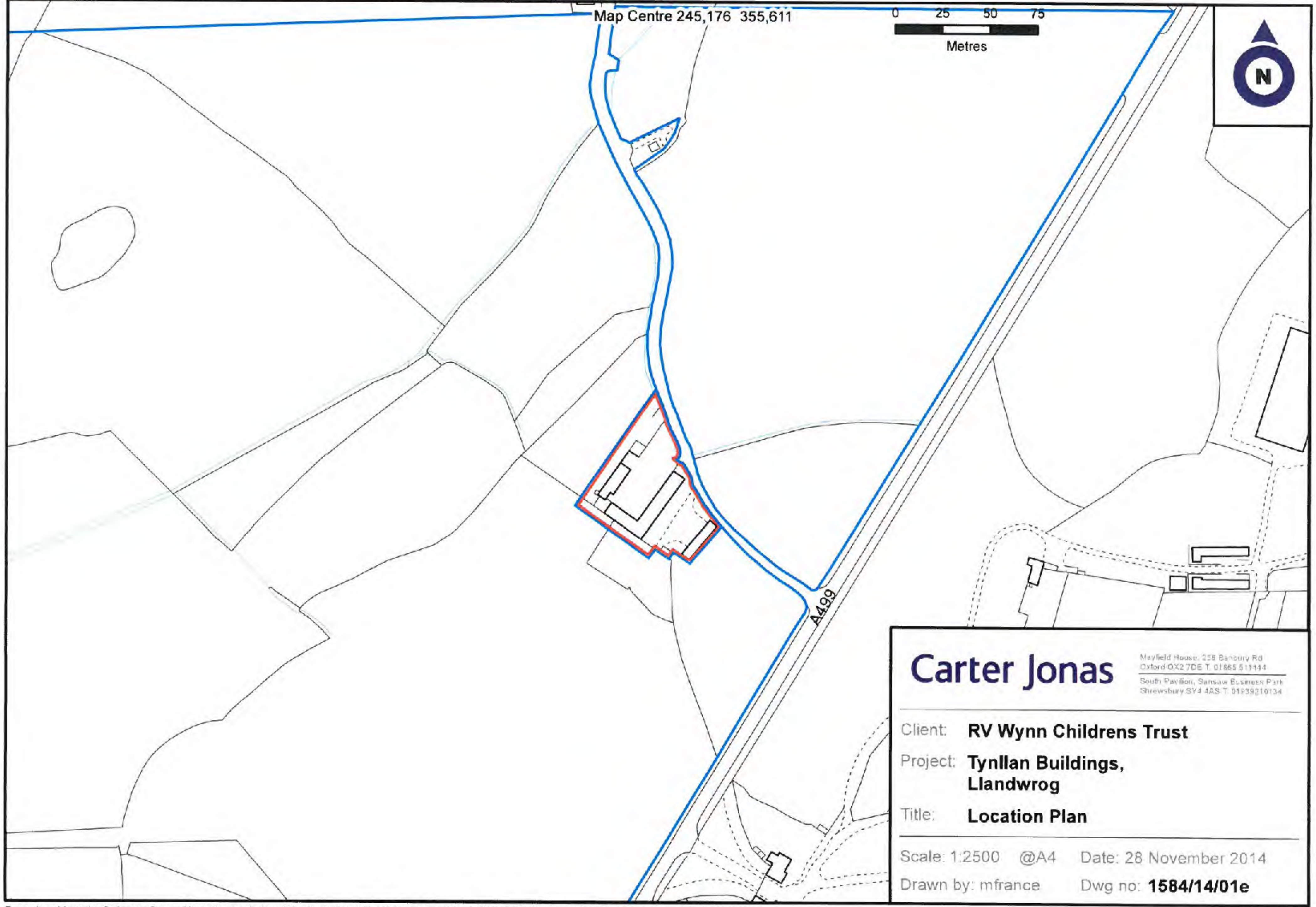
Rhif y Cais / Application Number : C14/1201/17/LL

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

Path: G:\Mapping & GIS\Shrewsbury & Bangor\Mapping\Tynllan Buildings, Llandwrog, Gwynedd JOB NO.1584\Tynllan Location Plan.mxd



Carter Jonas

Mayfield House, 256 Banbury Rd
Oxford OX2 7DE T. 01865 511444
South Pavilion, Sansaw Business Park
Shrewsbury SY4 4AS T. 01939210134

Client: **RV Wynn Childrens Trust**

Project: **Tynllan Buildings, Llandwrog**

Title: **Location Plan**

Scale: 1:2500 @A4 Date: 28 November 2014

Drawn by: mfrance Dwg no: **1584/14/01e**

Reproduced from the Ordnance Survey Map with permission of the Controller of Her Majesty's Stationery Office. © Crown Copyright 2014. Carter Jonas LLP ES100021719

Path: G:\Mapping & GIS\Shrewsbury & Bangor\Mapping\Tynllan Buildings, Llandwrog, Gwynedd JOB NO.1584\Tynllan Geo ref.mxd

Carter Jonas

Mayfield House, 256 Banbury Rd
Oxford OX2 7DE T: 01865 511444

South Pavilion, Sansaw Business Park
Shrewsbury SY4 4AS T: 01939210134

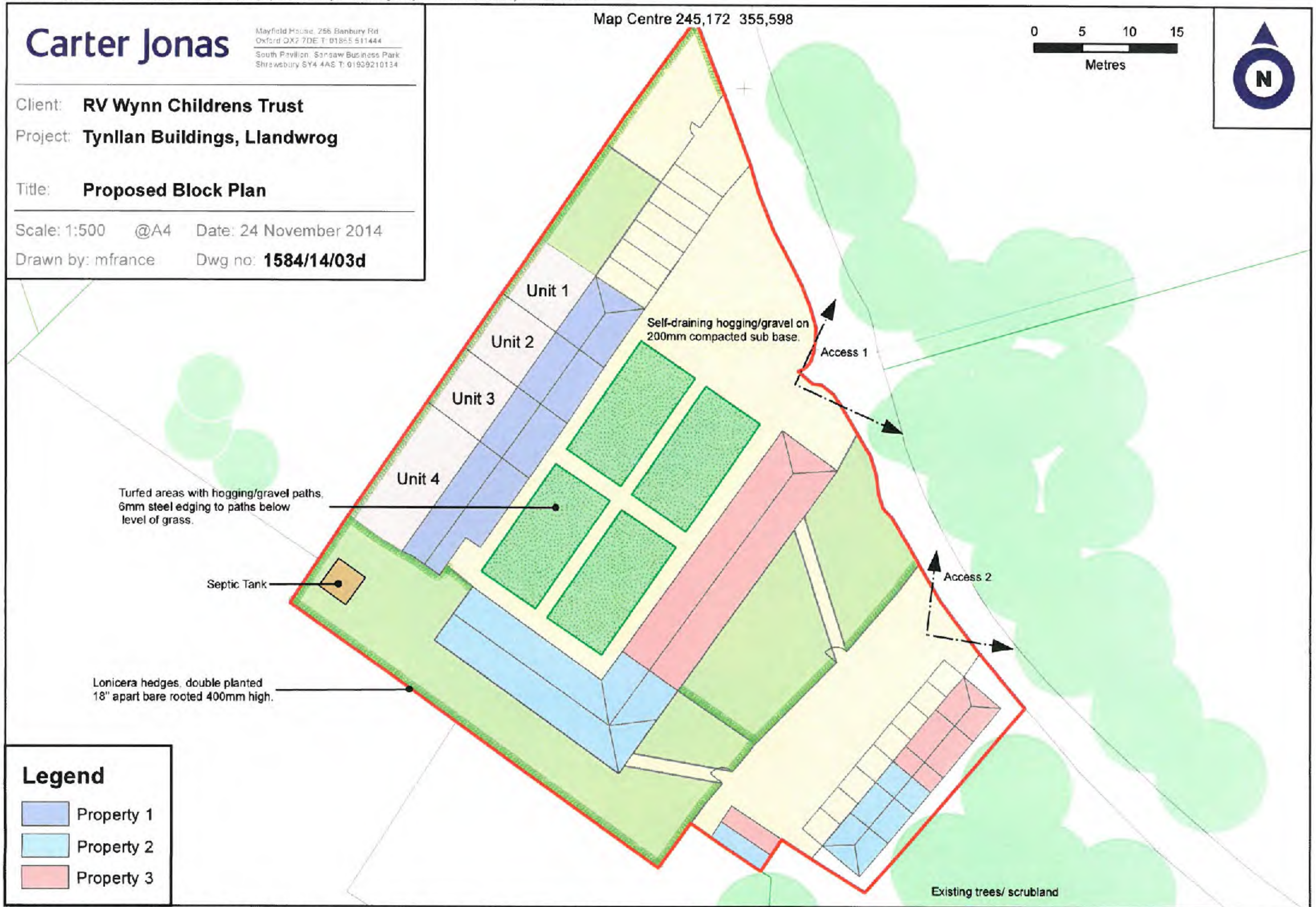
Client: **RV Wynn Childrens Trust**

Project: **Tynllan Buildings, Llandwrog**

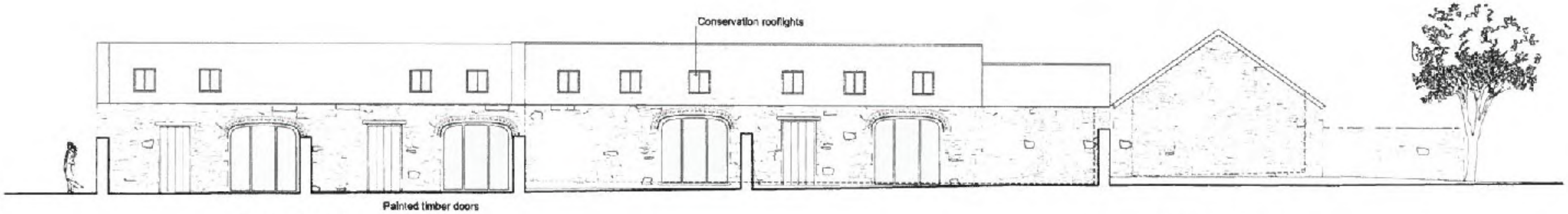
Title: **Proposed Block Plan**

Scale: 1:500 @A4 Date: 24 November 2014

Drawn by: mfrance Dwg no: **1584/14/03d**

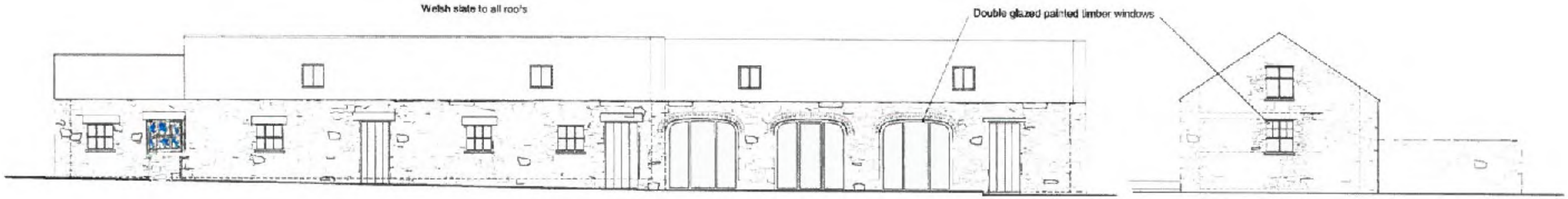


Reproduced from the Ordnance Survey Map with permission of the Controller of Her Majesty's Stationery Office. © Crown Copyright 2014. Carter Jonas LLP ES100021719



South West Elevation

South West Elevation



North East Elevation

North East Elevation

notes	Rev.B: 17.12.2008
title	PROPOSAL ELEVATIONS
job no.	1584
scale	1:100
date	18.04.2008
drg.no	1584/07
revision	Rev.B: 17.12.2008

Tynllan Buildings

Simon Smith & Michael Brooke Architects

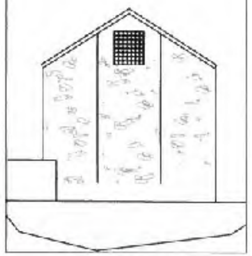
No 3 Scout Lane London SW4 0LA
tel: 020 7627 7630 fax: 020 7627 7631

Southwest Elevation

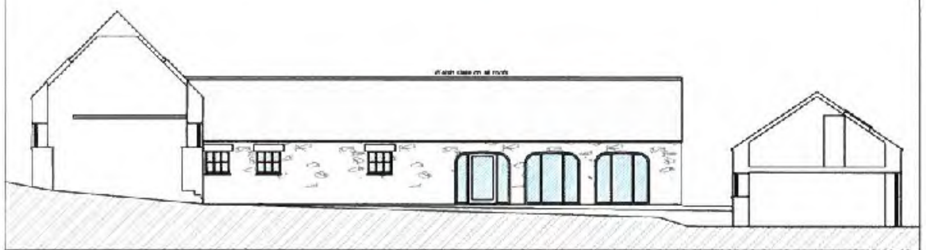
North East Elevation

North West Elevation

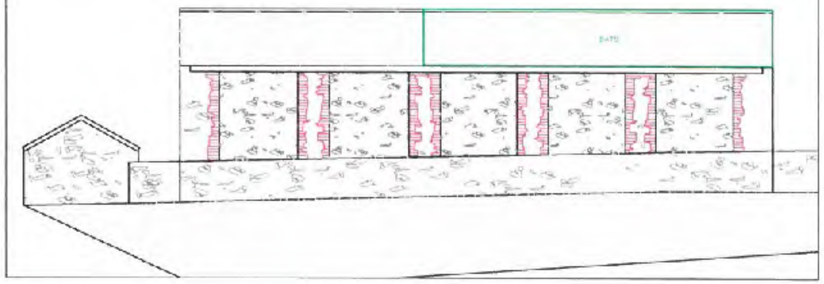
South East Elevation



North West Elevation



North East Elevation



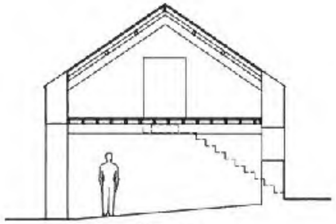
South West Elevation

South West Elevation

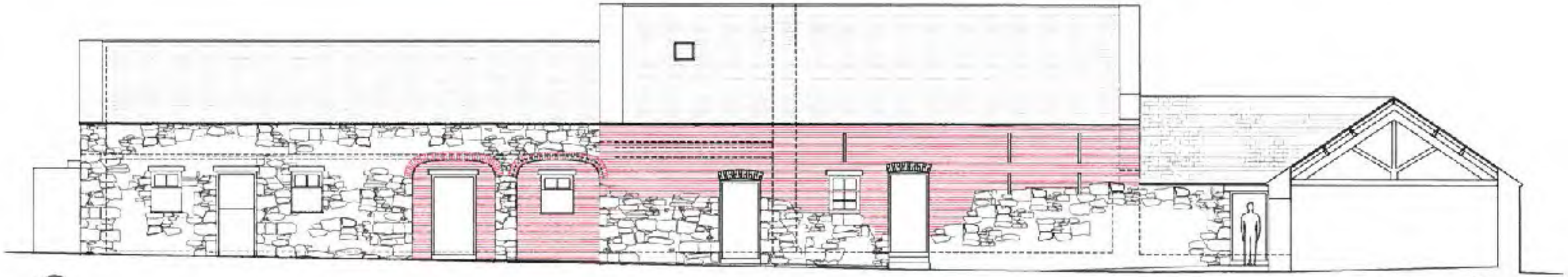
Carter Jonas

Client: RV Wynne Childrens Trust
Project: Tynllan Buildings, Llandwrog
Title: Proposed Elevations

Scale: 1:100 @A1 Date: 24 Nov 2014
Drawn By: MAF Dwg No: 1580/14/04



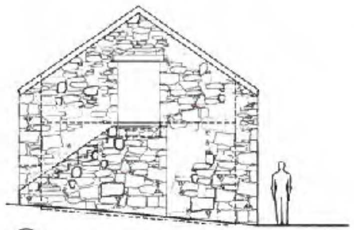
Section F-F



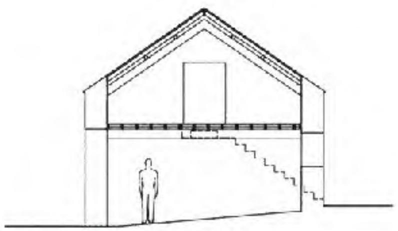
3 South West Elevation

Section C-C 4

4 North East Elevation 3



3 North East Elevation



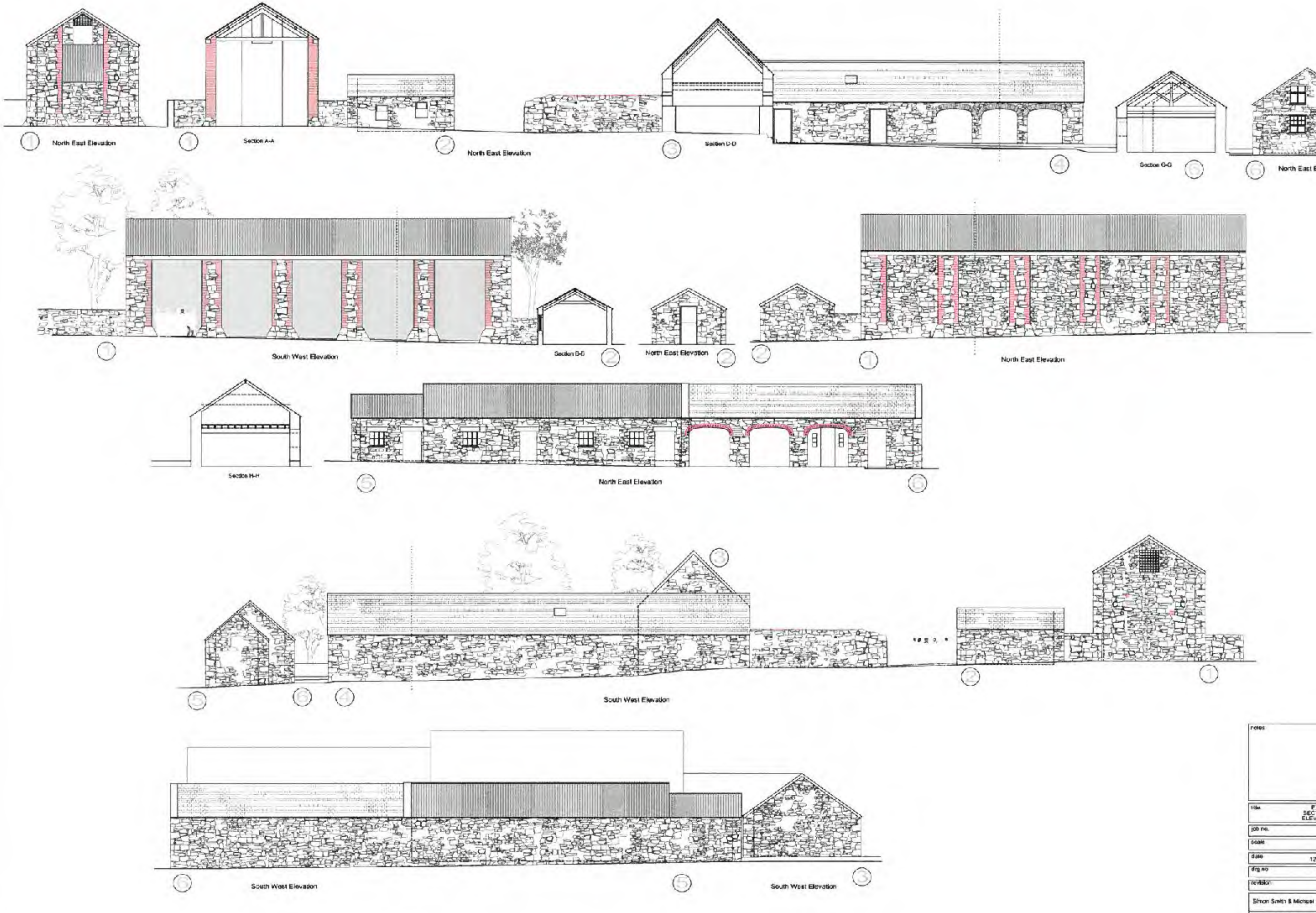
Section F-F

notes	
title	EXISTING SECTIONS & ELEVATIONS
job no.	1584
scale	1:100
date	12.03.2008
drg.no	1584/03
revision	

Tynllan Buildings

Simon Smith & Michael Brooke Architects

No 3 Scout Lane London SW4 0LA
tel: 020 7627 7630 fax: 020 7627 7631
email: post@smithbrooke.co.uk



notes	
title	EXISTING SECTIONS & ELEVATIONS
job no.	1584
scale	1:100
date	12.03.2008
drg no	1584/07
revision	

Tynllan Buildings

Simon Smith & Michael Brooks Architects

notes	
title	EXISTING SECTIONS & ELEVATIONS
job no.	1584
scale	1:100
date	12.03.2008
drg.no	1584/02
revision	

Tynllan Buildings

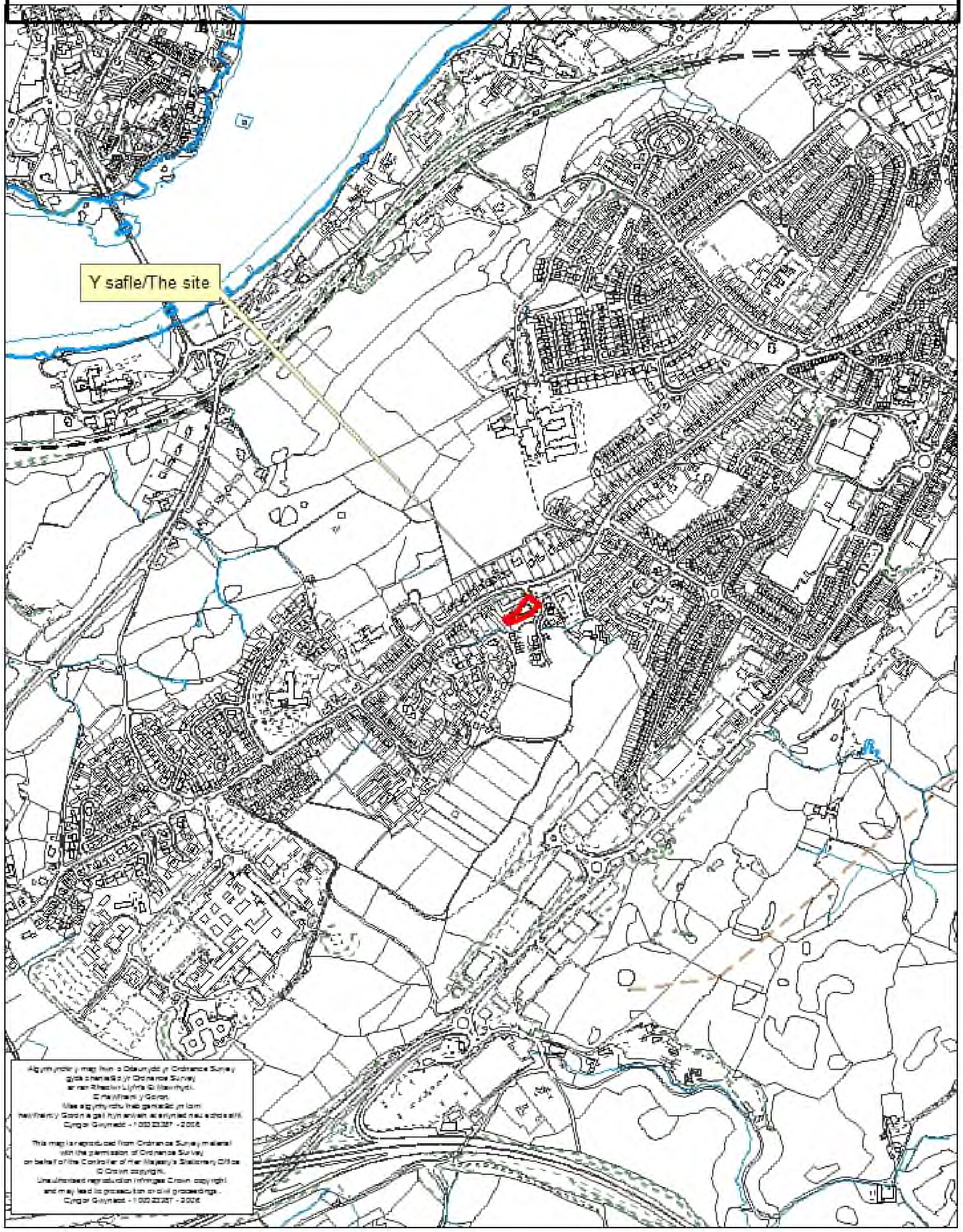
Simon Smith & Michael Brooke Architects

[illegible]

Rhif: **6**

Rhif y Cais / Application Number : C14/1221/11/LL

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



Cais Rhif: C14/1221/11/LL
Dyddiad Cofrestru: 05/01/2015
Math y Cais*:* Llawn - Cynllunio
Cymuned*:* Bangor
Ward: Dewi

Bwriad: DYMCHWEL SWYDDFEYDD GWAG PRESENNOL A CHODI 3 ADEILAD AR WAHAN I GYNNWYS 12 UNED BYW 1 YSTAFELL WELY YNGHYD A CHREU LLECYNNAU PARCIO
Lleoliad: HAFOD ELFYN, FFORDD PENRHOS / PENRHOS ROAD, BANGOR, GWYNEDD, LL572BX

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDA AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yma yn gais llawn i ddymchwel adeilad deulawr presennol a chodi tri adeilad deulawr newydd ar wahân i gynnwys cyfanswm o 12 uned byw 1 ystafell wely ynghyd a chreu ffordd fynedfa a mannau parcio.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor sydd wedi ei ddiffinio fel canolfan isranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae'r lleoliad yn rhan o safle stad breswyl rhannol ddatblygedig a chymharol newydd Llys Adda a thu cefn i adeilad rhestredig Hafod Elfyn sydd bellach yn cael ei ddefnyddio fel meithrinfa ddydd i blant ond a fu yn y gorffennol, yn bencadlys i Gyngor Cefn Gwlad Cymru.

1.3 Mae cyffordd safonol a ffordd bresennol yn arwain i mewn i'r safle oddiar ffordd brysur Ffordd Penrhos gerllaw gyda thai preswyl deulawr o amrywiol faint a gosodiad o fewn stâd Llys Adda. Mae'r safle presennol yn ffurfio rhan o faes parcio hanesyddol Hafod Elfyn ac yn cynnwys llain galed ffurfiol. Mae llecyn o dir sydd wedi ei warchod fel llecyn agored rhwng safle'r cais hwn a gweddill y stâd sydd yn cynnwys nifer o goed aeddfed. Mae gerddi cefn tai preswyl ar Ffordd Penrhos yn ymestyn ac yn ymylu gyda rhan o'r safle tra fod tai stad Bryn Adda ymhellach wedyn ond ar lefel tir sylweddol yn uwch. Mae'r adeilad sydd i'w ddymchwel yn adeilad deulawr tô gwastad sydd yn bennaf yn wâg o'i ddefnydd fel swyddfeydd fel ag yr oedd. Er hynny, mae peth ddefnydd presennol iddo ar y llawr daear fel swyddfa safle (site office) ynghlwm â datblygiad stâd Llys Adda.

1.4 Byddai'r unedau byw yn cynnwys lolfa/cegin/ystafell fwyta, ystafell wely ac ystafell ymolchi. Oddi allan, byddai gerddi yn amgylchynu'r adeiladau gyda mannau parcio cysylltiol i gerbydau. Bwriedir codi ffens bren safonol o fewn y safle tra bod mannau cadw ysbwriel hefyd yn cael eu darparu. Gorffennir y tai yn allanol yn bennaf gyda rendr llyfn, tra bod nodweddion trawiadol yn cael eu cynnwys megis ffenestri bae gyda llechi crog ar y blaen, sil ffenestr o garreg gyda ffenestri a drysau upvc a tho o lechen naturiol.

1.5 Yn ogystal â dymchwel yr adeilad presennol a chodi'r adeiladau eu hunain, mae'r bwriad hefyd yn golygu ail ffurfio'r mynediad presennol oddi ar ffordd y stâd gan sicrhau mynediad safonol tuag at yr unedau tra hefyd yn creu mynediad ar wahân tuag at lecynnau parcio preifat ynghlwm a'r feithrinfa gerllaw.

1.6 Mae'r wybodaeth ganlynol wedi ei gyflwyno gyda'r cais:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Asesiad effaith Ieithyddol a Chymunedol
- Datganiad Cynllun Teithio
- Arolwg Ecolegol
- Cynllun Cyfyngiad Coed

1.7 Mae Gorchymyn Gwarchod Coed, cyfeirnod A85, wedi ei gadarnhau ar gyfer y safle cyfan yma.

1.8 Cyflwynir y cais yma i Bwyllgor oherwydd bod maint y datblygiad arfaethedig yn fwy na'r hyn a ellir ei ddelio â fo o dan y drefn ddirprwyedig.

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:**

AILDDATBLYGU AC AILDDEFNYDDIO TIR A DDEFNYDDIWYD EISOES - POLISI STRATEGOL 6 - Rhoddir blaenoriaeth uchel i wneud defnydd addas a phriodol o dir a ddefnyddiwyd o'r blaen sy'n addas i'w ddatblygu neu adeiladau sy'n wag neu ddim yn cael eu defnyddio i'w llawn botensial. Dylai datblygiad wneud y defnydd gorau a mwyaf effeithlon o dir neu adeiladau yn nhermau dwysedd, lleoliad a gosodiad.

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

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

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

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y

gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a’r amgylchedd 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 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 CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU’R GANOLFAN ISRANBARTHOL 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 CH6 - TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU’R GANOLFAN ISRANBARTHOL A’R CANOLFANNAU TREFOL - Caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu’r ganolfan isranbarthol a’r canolfannau trefol sy’n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

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, 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.

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

- Tai fforddiadwy
- Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 7, 2014)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)

- NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
- NCT 12: Dylunio
- NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C11/0112/11/LL – cais llawn i godi 42 tŷ newydd yn cynnwys 14 tŷ fforddiadwy ynghyd a gwaith cysylltiol – caniatawyd 24.02.12

3.2 Cais C11/0135/11/CR – cais rhestredig i ddymchwel estyniad cefn – caniatawyd 10.12.12

3.3 Yn ogystal â'r ceisiadau uchod mae nifer o geisiadau eraill hefyd wedi eu cyflwyno mewn perthynas â'r safle yma gan gynnwys diwygio gorffeniadau, gwaith i goed wedi eu gwarchod ayyb.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad cyn belled â'u bod ar gyfer defnydd preswyl parhaol a dim i fyfyrwyr.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad, awgrymu cynnwys amodau a chyngor safonol. Sonnir nad yw dyluniad y ffordd fynediad oddi ar ffordd y stâd yn cyrraedd safonau mabwysiadu safonol, tybir felly y bydd yn aros ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Awgrymu cynnwys amod safonol parthed cytuno ar gynllun gwaredu dŵr wyneb, sonnir am yr angen i weithredu ar sylw'r swyddog Bioamrywiaeth a sylw cyffredinol am y datblygiad.
Dŵr Cymru:	Amodau a chyngor safonol.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn.
Uned Bioamrywiaeth:	Cydnabod canlyniadau'r arolwg ecolegol, awgrymu cynnwys amodau perthnasol.
Swyddog Coed:	Dim sylw.

Swyddog Cadwraeth: Mae’r safle wedi ei leoli tu ôl i Hafod Elfyn sydd yn adeilad rhestredig gradd II. Mae’r bwriad yn cynnwys dymchwel adeilad eithaf modern i’r cefn sydd eisoes wedi cael caniatâd i’w ddymchwel ynghyd a chodi anheddau newydd. Nid oes gwrthwynebiad i’r bwriad gan na ystyrir y byddai’r bwriad yn cael effaith andwyol ar edrychiad, cymeriad na gosodiad yr adeilad rhestredig.

Uned Strategol Tai: Argymell cynnwys cyfran o dai fforddiadwy.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, rhybudd yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ar a derbyniwyd llythyr yn gwrthwynebu ar sail:

- Er nad oes gwrthwynebiad i’r egwyddor o ddymchwel ac ail-godi, gwrthwynebir y cynnig fel y dangosir gan fod y datblygiad yn agos i erddi tai Ffordd Penrhos fyddai’n creu pryder o ran gor-edrych.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 **Egwyddor y datblygiad**

5.1.1 Lleolir safle’r datblygiad arfaethedig o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor ac mae’n safle sydd yn cael ei ystyried fel safle sydd eisoes wedi ei ddatblygu oherwydd ei ddefnydd blaenorol fel maes parcio. Mae’r egwyddor o ail-ddatblygu safleoedd fel hyn yn cael eu hystyried yn dderbyniol ag yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Yn ogystal, credir fod y safle oherwydd ei leoliad o fewn y ffin datblygu hefyd yn dderbyniol o safbwynt egwyddor ar gyfer codi tai/unedau byw newydd sydd yn unol â gofynion polisi CH3.

5.1.2 Mae paragraff 4.9.1 o Bolisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 7, 2014) yn datgan y “dylid ffafrio tir a ddatblygwyd o’r blaen (neu dir llwyd), lle bynnag y bo modd, yn hytrach na safleoedd maes glas…”

5.1.3 Credir fod hyn yn gyson gyda gofynion cyffredinol polisïau C1, C3 a pholisi strategol 6 o’r CDU sydd yn annog a chefnogi cynigion ar gyfer ailddatblygiadau o fewn ffiniau datblygu ac ar safleoedd a ddefnyddiwyd neu datblygwyd o’r blaen.

5.1.4 Cyflwynwyd adroddiadau ac asesiadau perthnasol fel sydd yn ofynnol yn ôl rheoliadau cyfredol a gofynion polisïau A1 ag A2 o’r CDUG.

5.1.5 Credir felly fod y bwriad yn unol â’r polisïau a nodir uchod ac yn dderbyniol o safbwynt egwyddor, yn ddarostyngedig i ystyriaeth ac asesiad llawn o’r holl faterion cynllunio perthnasol eraill, gan gynnwys sylwadau a dderbyniwyd a chydymffurfiaeth gyda gofynion polisïau perthnasol eraill.

5.2 **Mwynderau gweledol**

5.2.1 Mae’r safle yn hanesyddol, wedi cynnwys llecynnau parcio ar lain caled i wasanaethu adeilad Hafod Elfyn. Ystyrir fod y safle yn un a ddefnyddiwyd o’r blaen, ag o ystyried ei leoliad i gefn yr adeilad yma ag ar lefel tir sydd yn sylweddol is, mae

mewn lleoliad sydd i ffwrdd o edrychiadau cyhoeddus amlwg. Er hynny, mae'n safle sydd o fewn ardal adeiledig ddwys, yn bennaf, tai preswyl o amrywiol edrychiadau a maint/ffurf gan gynnwys tai newydd Llys Adda.

5.2.2 Mae'r bwriad yma'n cynnig datblygiad sydd yn gymharol draddodiadol o ran ei ffurf a'i osodiad gyda nodweddion sy'n cyfleu rhai elfennau a welir yn wasgaredig o fewn yr ardal gyfagos. Nid oes patrwm unffurf i adeiladau o fewn yr ardal gyfagos ac felly ni ystyrir fod angen cyfleu un edrychiad penodol.

5.2.3 Credir fod y bwriad yma'n dderbyniol o safbwynt mwynderau gweledol, o ystyried ei leoliad ac o ystyried yr hyn a fwriedir o ran maint, ffurf ac edrychiadau. Credir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisïau B22, B23 a B25.

5.3 **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.3.1 Fel y disgwylir o fewn ardal sydd wedi ei ddatblygu eisoes ac i raddau dwys fel yma, mae tai preswyl presennol yn amgylchynu'r safle cyfan. Mae'r tai presennol sydd i gefn safle'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys gerddi hir sydd yn ffinio gyda gardd cefn un o'r adeiladau y bwriedir ei godi.

5.3.2 Mae pellter o oddeutu 3 medr rhwng cefn yr adeilad agosaf a'r ffin sydd yn bodoli rhwng y safle a gardd cefn yr eiddo agosaf (tai ar Ffordd Penrhos). Mae ffens bresennol wedi ei gosod ar y ffin yma tra bod cymysgedd o berthi a choed yn wasgaredig gerllaw. Bwriedir cynnwys amod yn gofyn am gynllun tirlunio i'w gymeradwyo er mwyn ychwanegu at bresenoldeb coed a pherthi ar y safle fyddai'n gwella'r ddarpariaeth o dirlunio mewn ymateb i'r datblygiad arfaethedig yma.

5.3.3 Ni chredir y byddai'r datblygiad yma yn cael effaith andwyol gormodol ar fwynderau preswyl trigolion presennol nac ar fwynderau cyffredinol yr ardal i raddau sylweddol yn fwy na'r hyn sydd eisoes yn bodoli. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisi B23.

5.4 **Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.4.1 Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth, er hynny maent yn cyfeirio yn eu sylwadau nad yw dyluniad y ffordd stad yn cydymffurfio gyda safonau cyfredol.

5.4.2 Er eglurdeb, mae'r ffordd i mewn i stad Llys Adda ei hun wedi cael ei fabwysiadu gan y Cyngor, ac ni fydd hyn yn newid. Mae dyluniad y ffordd sydd yn destun y cais yma yn cynnwys rhai agweddau nad yw'n bodloni safonau megis ffurf a gosodiad.

5.4.3 Er hynny, nid yw hyn yn ei wneud yn gwbl annerbyniol o safbwynt cynllunio, credir y byddai'r datblygiad yn gallu cael ei amodi ac y byddai trwy hynny yn bodloni gofynion polisïau CH30, CH33 a CH36.

5.5 **Materion Bioamrywiaeth/Coed**

5.5.1 Cyflwynwyd arolwg ystlumod mewn perthynas â'r bwriad i ddymchwel yr adeilad presennol sydd ar y safle. Ystyriwyd cynnwys yr asesiad, y canlyniadau a'r mesurau lliniaru bwriedig gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor. Yn dilyn hynny, awgrymir er nad oes tystiolaeth o ystlumod yn clwydo yn yr adeilad, mae nodweddion a ffurf yr adeilad yn addas ar gyfer defnydd gan rywogaethau wedi eu gwarchod ac felly dylid cynnwys amod perthnasol er mwyn diogelu bywyd gwyllt.

5.5.2 Trwy wneud hynny, credir fod y bwriad yn addas a'i fod felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B20.

5.5.3 Mae Gorchymyn Gwarchod Coed wedi ei gadarnhau ar gyfer safle Llys Adda. Er hynny, mae'r cais hwn ar gyfer datblygiad oddi mewn i ardal sydd eisoes wedi ei ddatblygu ac felly nid oes coed presennol o fewn ardal y datblygiad arfaethedig. Mae manylion ar ffurf cynllun manwl wedi ei gyflwyno sydd yn dangos lleoliad y coed agosaf ag ar sail hynny, derbyniwyd cadarnhad gan Swyddog Coed y Cyngor na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar goed sydd wedi eu gwarchod. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol ag yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B19.

5.6 **Hanes cynllunio perthnasol**

5.6.1 Fe welir o'r hanes cynllunio blaenorol fod caniatâd adeilad rhestredig (cyf. C11/0135/11/CR) eisoes wedi ei roi i ddymchwel yr adeilad sydd yn destun y cais presennol. Roedd 'pont droed' ddyrchafedig yn ei gysylltu gydag adeilad Hafod Elfyn ei hun ar un adeg, mae'r bont yma bellach wedi ei thynnu. Oherwydd y cysylltiad uniongyrchol yma, ystyriwyd fod yr adeilad (er yn llawer diweddarach ag o adeiladwaith gwahanol i adeilad Hafod Elfyn) oherwydd ei gyswllt uniongyrchol gydag adeilad rhestredig Hafod Elfyn, hefyd yn rhestredig.

5.6.2 Mae'r caniatâd adeilad rhestredig yma yn parhau yn fyw, ni chredir fod yr ystyriaethau yn ymwneud a'r bwriad i ddymchwel wedi newid o'r hyn a ystyriwyd yn y gorffennol ac felly credir fod dymchwel yr adeilad yma yn parhau yn dderbyniol ac nad oes angen unrhyw ystyriaethau pellach o safbwynt caniatâd adeilad rhestredig.

5.6.3 Fe welir o sylwadau blaenorol, nad oes gan y Swyddog Cadwraeth unrhyw bryderon o safbwynt y bwriad i ddymchwel nag ychwaith, yr adeiladau newydd sydd i'w codi. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ag yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B3.

5.7 **Materion Ieithyddol**

5.7.1 Cyflwynwyd Asesiad effaith Ieithyddol a Chymunedol i gyd-fynd gyda'r cais, fe aseswyd y cynnwys gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, gan ddatgan:

- Ni chredir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg.

- Mae canran gymharol isel o siaradwyr Cymraeg yn yr ardal hon o Fangor, yn enwedig, felly, yn wardiau Glyder a Dewi o'i gymharu â Gwynedd yn ei gyfanrwydd.

- Ni chredir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol andwyol yn y boblogaeth. Mae gan Fangor boblogaeth uchel, yn enwedig, felly o ran poblogaeth myfyrwyr. Dylid ystyried y potensial y byddai'r tai yn cael eu prynu gan weithwyr di-Gymraeg Ysbyty Gwynedd neu'r Brifysgol neu gael eu rhentu i fyfyrwyr.

- Gan nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cynnig elfen o dai fforddiadwy, mae'n anodd dweud os fyddai'r tai yn wirioneddol fforddiadwy i aelwydydd lleol. Mae posibilrwydd na fyddai pobl leol Cymraeg eu hiaith mewn sefyllfa i brynu tai ar y farchnad agored. Mae hyn yn bwysig wrth ystyried y cyfraddau fforddiadwyedd ym

Mangor. Bydd angen sicrhau bod yr unedau perthnasol yn fforddiadwy ac yn ddeniadol i unigolion lleol sydd mewn angen am dai fforddiadwy o ran eu math a'u daliadaeth yn y lle cyntaf ac yn y dyfodol.

- Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith niweidiol ar yr Ysgol Gynradd leol.

- Dylai'r datblygiad wella'r amgylchedd gweledol a gwneud yr ardal yn le mwy deniadol i fyw ynddo.

5.8 **Materion cytundeb 106**

5.8.1 Mae gofynion Polisïau CH3 a CH6 yn datgan y bydd rhaid i gyfran o unedau ar bob safle am 5 tŷ neu fwy (ac sydd heb eu dynodi ond sydd o fewn ffiniau datblygu) fod yn rhai fforddiadwy ar gyfer cyfarfod gydag angen lleol cyffredinol am dai fforddiadwy.

5.8.2 Mae'r ymgeisydd yn cadarnhau yn y Datganiad Dylunio a Mynediad fod yr unedau o safbwynt eu maint a math ag o ystyried pris marchnad agored unedau o'r un fath, yn 'fforddiadwy' heb orfod eu clymu yn ffurfiol trwy gytundeb 106 sef pris oddeutu £75,000. Mae'r pris yma yn disgyn o fewn pris cyfartaledd presennol ac y byddai ategu disgownt arferol o 30% i'r unedau yma yn golygu y byddant yn llawer iawn llai na'r cyfartaledd presennol. Mae fflat cymharol mewn maint wedi ei werthu yn y cyffiniau am bris tebyg yn weddol ddiweddar. Mae gofynion polisi CH6 yn gofyn am gyfran o unedau fforddiadwy fel rhan o unrhyw ddatblygiad, ond fe gredir yn yr achos yma ar sail maint a phrisiad, fod yr unedau yma yn fforddiadwy beth bynnag ac y byddai ategu disgownt pellach arnynt yn debygol o arwain at bryderon o safbwynt hyfywdra.

5.8.3 Mae sylwadau cychwynnol yr Uned Strategol Tai yn cadarnhau niferoedd o ymgeiswyr sydd ar restr aros tai cyffredin yn yr ardal. Mi fyddai'r bwriad felly yn cyfarch y galw cyffredinol o fewn yr ardal ag y dylid sicrhau fod o leiaf 4 uned yn fforddiadwy.

5.8.4 Mewn ymateb i'r sylwadau yma, derbyniwyd peth gwybodaeth gan yr ymgeisydd ynglŷn â phrisiau cyffredinol am fflatiau yn lleol. Yn yr achos yma oherwydd maint a phrisiad yr unedau, credir fod yr unedau eisoes yn fforddiadwy beth bynnag. Yn dilyn ystyriaeth o'r ffactorau perthnasol i gyd, ystyrir na fyddai'n briodol darparu unedau fforddiadwy drwy gytundeb 106 ffurfiol ar y safle penodol yma gan nad oes angen yr ymrwymiad yma i wneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio oherwydd ystyrir i bob pwrpas fod y bwriad yn fforddiadwy beth bynnag. Ystyrir fod y bwriad yn parhau i gydymffurfio gyda gofynion maen prawf cyntaf polisi CH6 ond nad oes angen cyfyngu ar hyn ymhellach drwy Gytundeb 106 er mwyn gosod disgownt ar y pris marchnad agored.

5.8.5 Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol gan y bydd sicrhad y byddai unedau fforddiadwy yn cael eu darparu, sydd yn bodloni gofynion polisïau CH3 ac CH6.

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

5.9.1 Fel y nodir uchod, derbyniwyd un gwrthwynebiad i'r cais gan gymydog lleol. Derbynnir fod gardd yr unigolyn yn ymestyn ac yn ymylu gyda rhan o gefn safle'r datblygiad. Mi fyddai ffenestri'r adeilad agosaf yn anorfod yn golygu y byddai peth

gor-edrych yn digwydd, er hynny, credir fod dwysedd a ffurf ddatblygedig yr ardal yn gyffredinol yn golygu fod elfen o or-edrych yn bodoli eisoes.

5.9.2 Mae cryn bellter rhwng yr adeilad a fwriedir a'r eiddo sydd wedi datgan pryder am y bwriad. Cydnabyddir fod eu gardd yn ymestyn at ffiniau'r safle, ond rhan isaf yr ardd fyddai hyn ag fe welir fod rhan sylweddol o'r ardd yn mynd i osgoi gor-edrych uniongyrchol sylweddol.

5.9.3 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd, ond ni chredir yn yr achos yma fod angen diwygio'r bwriad o ystyried yr hyn o nodir.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor fel y'i diffinnir yn y CDUG. Mae'n cael ei ystyried fel safle tir llwyd addas ar gyfer ei ddatblygu arno ac mae'r bwriad ei hun o ran cynnig unedau byw o'r math yma yn cael ei ystyried yn dderbyniol.

6.2 O ystyried yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn dderbyniol ag yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

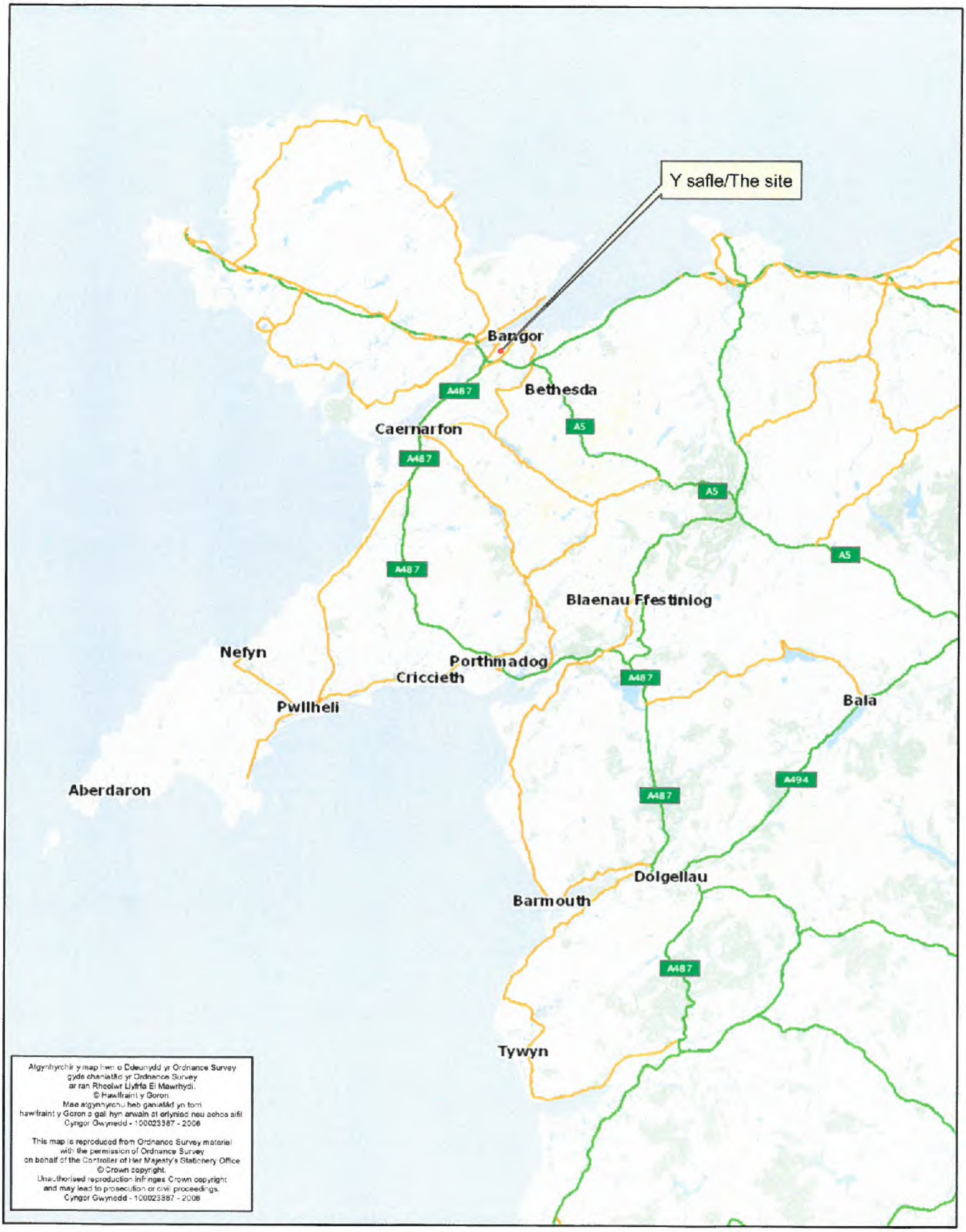
7.1 Caniatau - Amodau -

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Llechi to
4. Deunyddiau
5. Tirlunio
6. Amodau Dwr Cymru
7. Priffyrdd
8. Bioamrywiaeth
9. Amod gwaredu dŵr wyneb
10. Ystlumod

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Rhif y Cais / Application Number : C14/1221/11/LL

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



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

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

Notes

1. ALL SITE STAFF, SUB-CONTRACTORS, SUPPLIERS OR ANY OTHER PERSON WHO HAS REASON TO REFER TO THIS DRAWING FOR REASON OF SUPPLY, CONSTRUCTION OR PRICING MUST TAKE INTO ACCOUNT THE CONSTRUCTION (DESIGN & MANAGEMENT) REGULATIONS AND IF ANY MATERIAL OR IMPLICATION REFERRED TO ON THIS DRAWING IS CONTRARY TO THESE REGULATIONS WATKIN JONES MUST BE ADVISED IMMEDIATELY.
2. ALL DIMENSIONS IN MILLIMETRES
3. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK OR ORDERING ITEMS/MATERIALS
4. THIS DRAWING IS COPYRIGHT & IS NOT TO BE ALTERED, REPRODUCED OR USED IN ANY OTHER WAY OR FORM WITHOUT THE WRITTEN CONSENT OF THE WATKIN JONES GROUP
5. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING, OR, INTERROGATE AND USE ELECTRONIC INFORMATION. USE DIMENSIONED INFORMATION ONLY. ONLY INFORMATION INCLUDED IN THE REGISTERED ISSUED DRAWING TO BE USED.
6. ANY DISCREPANCIES SHOULD BE REPORTED IMMEDIATELY. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELEVANT CONSULTANTS SPECIALIST MANUFACTURERS DRAWINGS AND SPECIFICATIONS.
   ANY SURVEYED INFORMATION INCORPORATED WITHIN THIS DRAWING CANNOT BE GUARANTEED AS ACCURATE UNLESS CONFIRMED BY FIXED DIMENSION.

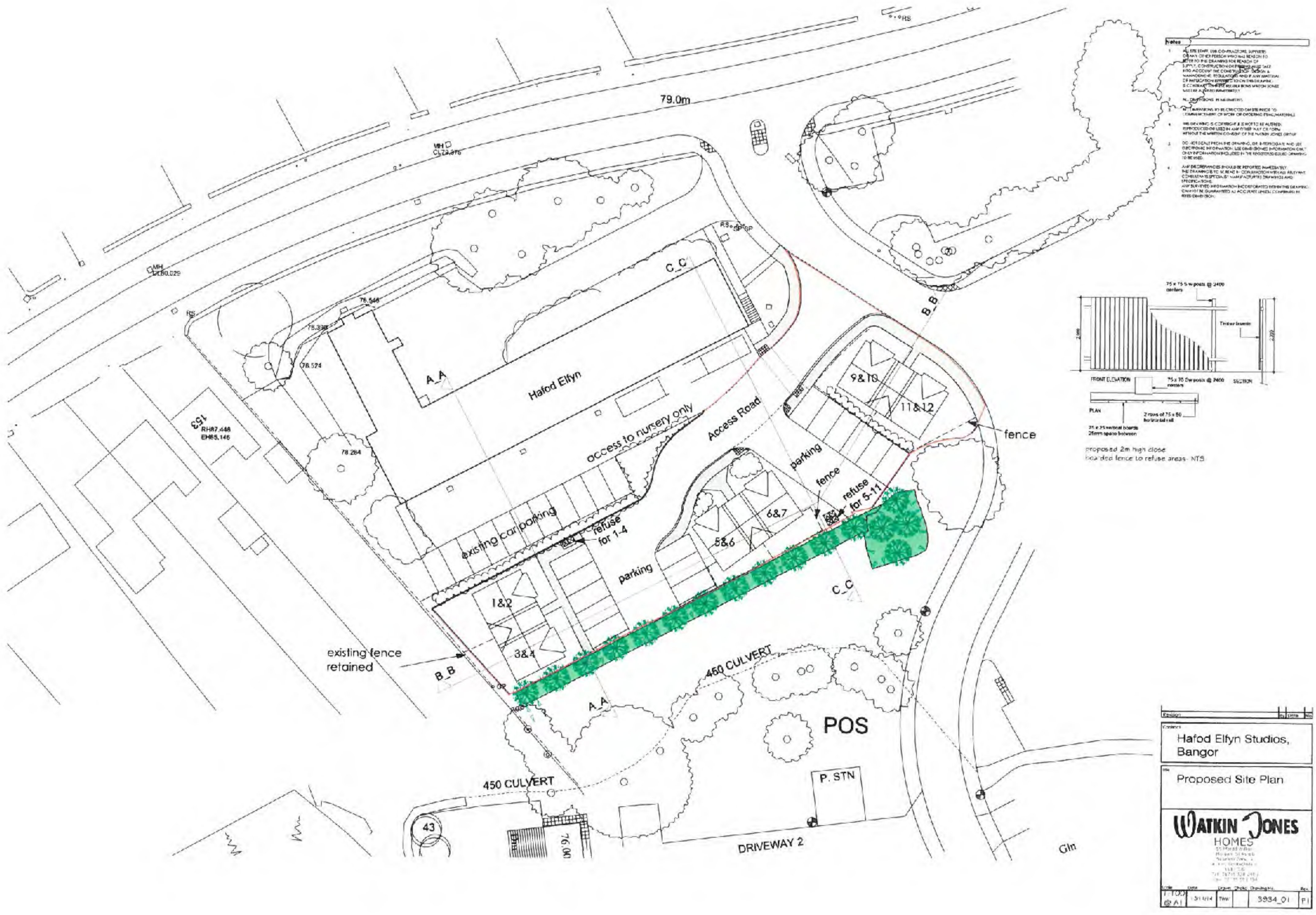
Revision	By	Date	No

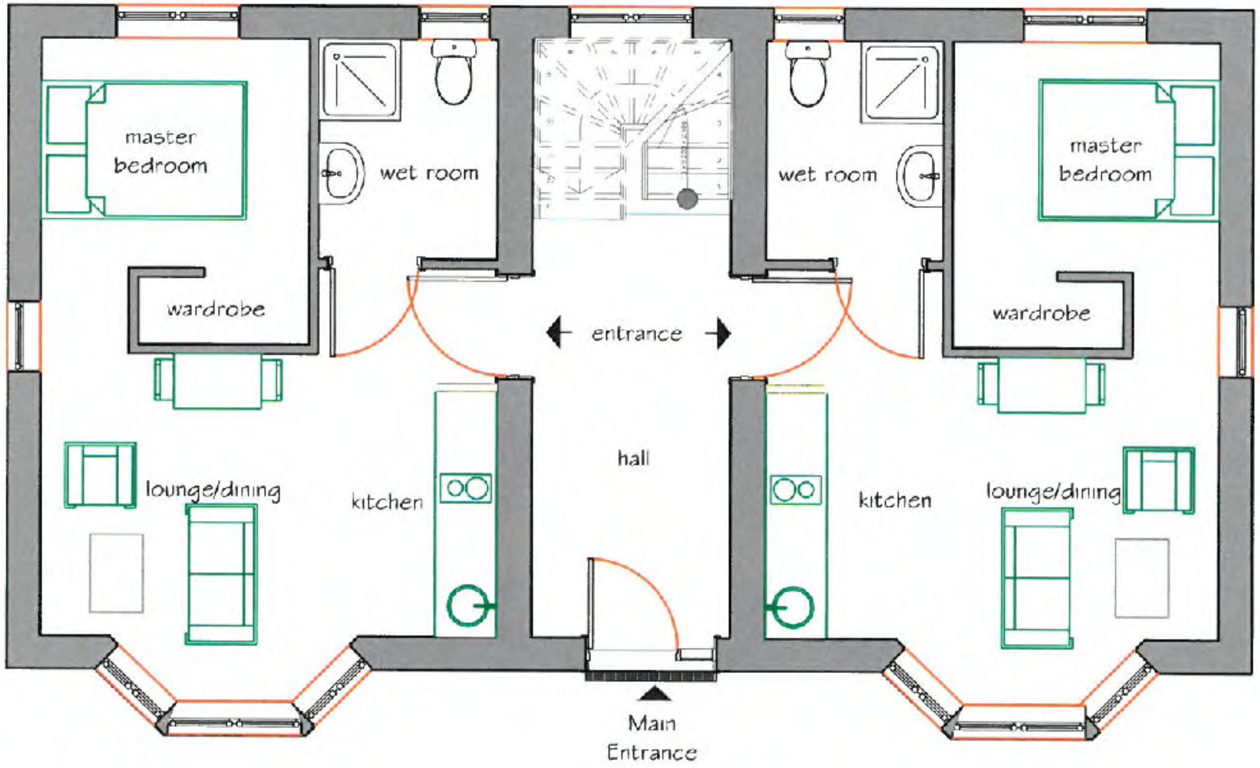
Contract
Hafod Elfyn Studios, Bangor

Title
Location plan

WATKIN JONES HOMES

Scale	Date	Drawn	Chckd	Drawing No.	Rev
1:1250 @ A3	13/11/14	TWW		3934_06	P1


79.0m
Hafod Elfyn
access to nursery only
Access Road
existing car parking
refuse for 1-4
parking
parking
fence
refuse for 5-11
fence
1&2
3&4
5&6
6&7
9&10
11&12
A_A
B_B
C_C
existing fence retained
450 CULVERT
450 CULVERT
POS
P. STN
DRIVEWAY 2
43
Gln
FRONT ELEVATION
SECTION
PLAN
Timber boards
proposed 2m high close boarded fence to refuse areas- NTS
Notes
Hafod Elfyn Studios, Bangor
Proposed Site Plan
WATKIN JONES HOMES
3934_01
P1



PROPOSED GROUND FLOOR

Notes

1. ALL SITE STAFF, SUBCONTRACTORS, SUPPLIERS OR ANY OTHER PERSON WHO HAS REASON TO REFER TO THIS DRAWING FOR REASON OF SUPPLY, CONSTRUCTION OR PRICING MUST TAKE INTO ACCOUNT THE CONSTRUCTION (DESIGN & MANAGEMENT) REGULATIONS AND IF ANY MATERIAL OR IMPLICATION REFERRED TO ON THIS DRAWING IS CONTRARY TO THESE REGULATIONS WATKIN JONES MUST BE ADVISED IMMEDIATELY.
2. ALL DIMENSIONS IN MILLIMETRES.
3. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK OR ORDERING ITEMS/MATERIALS
4. THIS DRAWING IS COPYRIGHT & IS NOT TO BE ALTERED, REPRODUCED OR USED IN ANY OTHER WAY OR FORM WITHOUT THE WRITTEN CONSENT OF THE WATKIN JONES GROUP
5. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING OR INTERROGATE AND USE ELECTRONIC INFORMATION. USE DIMENSIONED INFORMATION ONLY. ONLY INFORMATION INCLUDED IN THE REGISTERED ISSUED DRAWING TO BE USED.
6. ANY DISCREPANCIES SHOULD BE REPORTED IMMEDIATELY. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELEVANT CONSULTANTS SPECIALIST MANUFACTURERS DRAWINGS AND SPECIFICATIONS. ANY SURVEYED INFORMATION INCORPORATED WITHIN THIS DRAWING CANNOT BE GUARANTEED AS ACCURATE UNLESS CONFIRMED BY FIXED DIMENSION.

Revision	By	Date	No

Contract
Hafod Elfyn Studios, Bangor

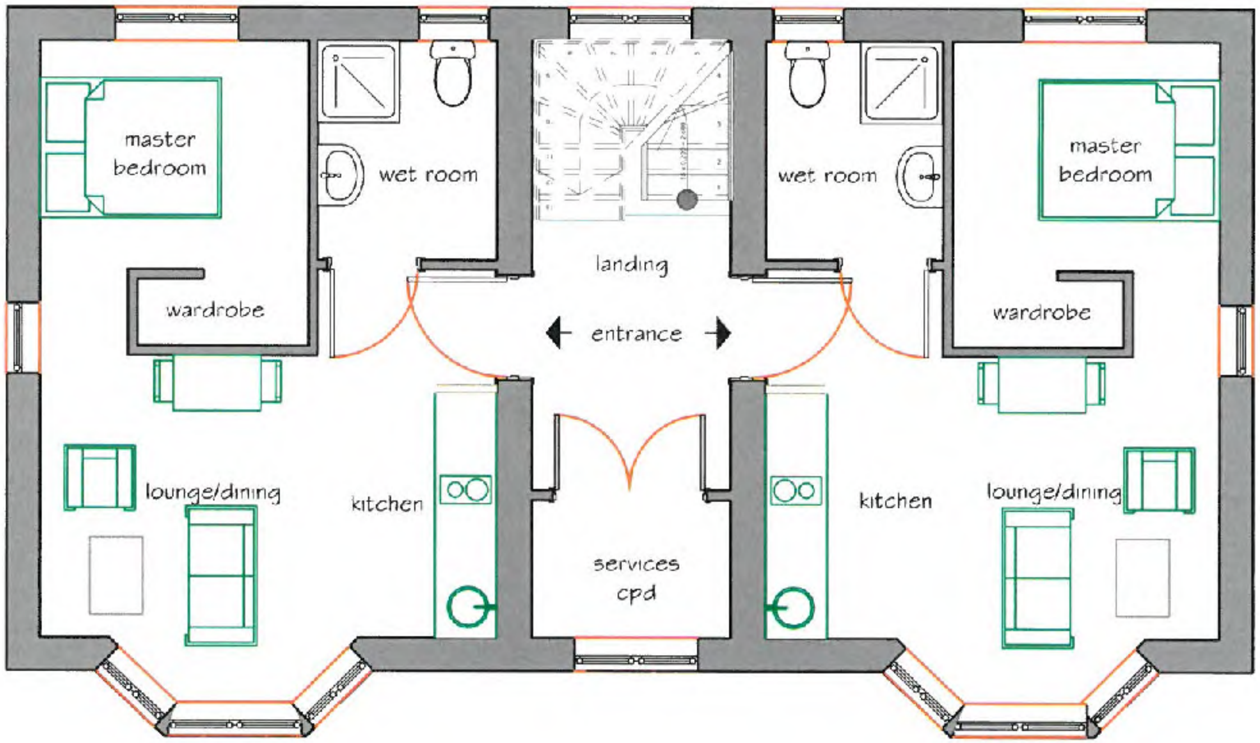
Title
Proposed Ground Floor Plan

WATKIN JONES HOMES

Scale	Date	Drawn	Chckd	Drawing No	Rev
1:100 @ A3	13/11/14	TWW		3934_03	P1

Notes

1. ALL SITE STAFF, SUB-CONTRACTORS, SUPPLIERS OR ANY OTHER PERSON WHO HAS REASON TO REFER TO THIS DRAWING FOR REASON OF SUPPLY, CONSTRUCTION OR PRICING MUST TAKE INTO ACCOUNT THE CONSTRUCTION (DESIGN & MANAGEMENT) REGULATIONS AND IF ANY MATERIAL OR IMPLICATION REFERRED TO ON THIS DRAWING IS CONTRARY TO THESE REGULATIONS WATKIN JONES MUST BE ADVISED IMMEDIATELY.
2. ALL DIMENSIONS IN MILLIMETRES
3. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK OR ORDERING ITEMS/MATERIALS
4. THIS DRAWING IS COPYRIGHT & IS NOT TO BE ALTERED, REPRODUCED OR USED IN ANY OTHER WAY OR FORM WITHOUT THE WRITTEN CONSENT OF THE WATKIN JONES GROUP
5. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING, OR, INTERROGATE AND USE ELECTRONIC INFORMATION. USE DIMENSIONED INFORMATION ONLY. ONLY INFORMATION INCLUDED IN THE REGISTERED ISSUED DRAWING TO BE USED.
6. ANY DISCREPANCIES SHOULD BE REPORTED IMMEDIATELY. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELEVANT CONSULTANTS SPECIALIST MANUFACTURERS DRAWINGS AND SPECIFICATIONS. ANY SURVEYED INFORMATION INCORPORATED WITHIN THIS DRAWING CANNOT BE GUARANTEED AS ACCURATE UNLESS CONFIRMED BY FIXED DIMENSION.



PROPOSED FIRST FLOOR

Revision	By	Date	No

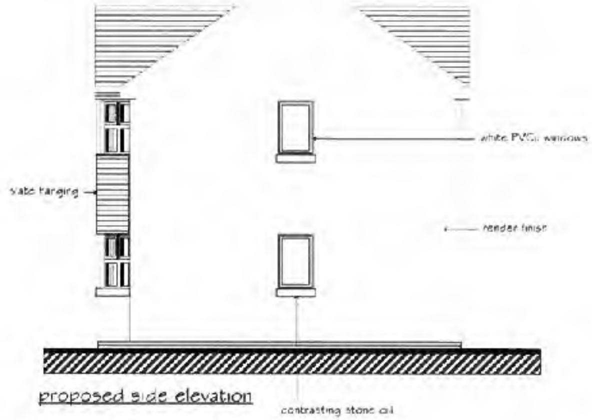
Contract
Hafod Elfyn Studios, Bangor

Title
Proposed First Floor Plan

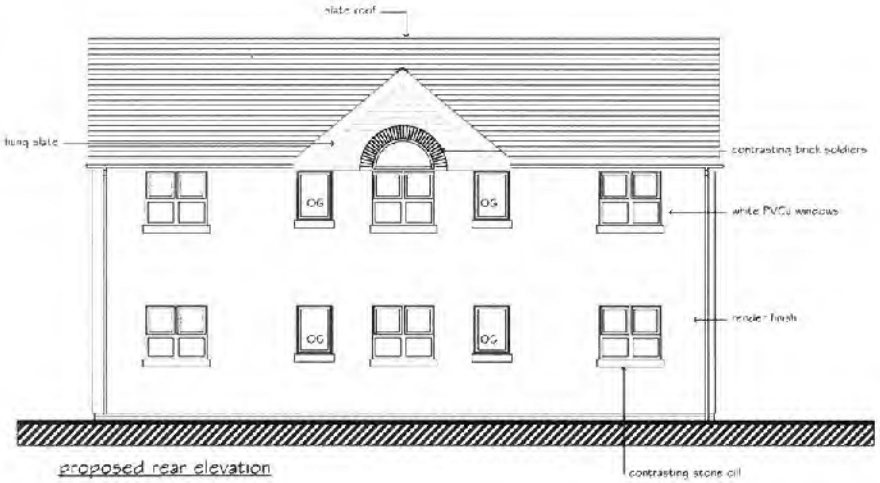
WATKIN JONES HOMES

Scale	Date	Drawn	Chckd	Drawing No.	Rev.
1:100 @ A3	13/11/14	TWW		3934_04	P1

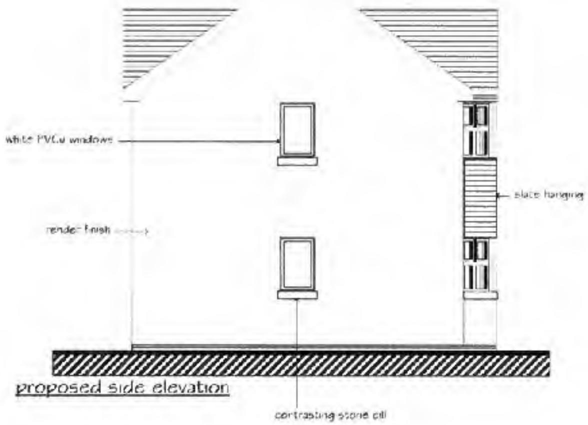
proposed front elevation



proposed side elevation



proposed rear elevation



proposed side elevation

Notes

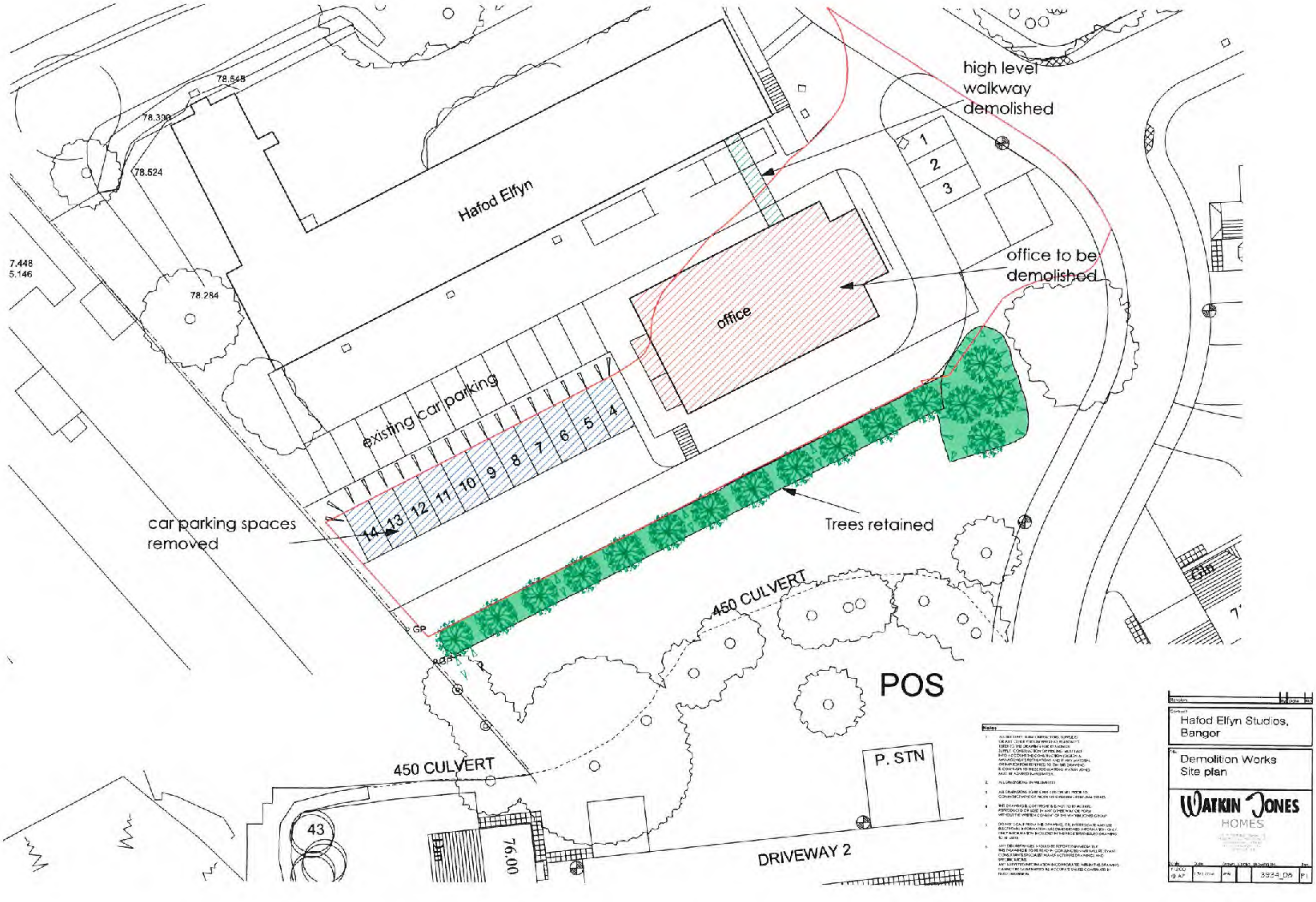
2. ALL DIMENSIONS IN MILLIMETRES

Hafod Elfyn Studios, Bangor

Proposed Elevations

WATKIN JONES HOMES

Scale	Date	Drawn	Chckd	Drawing No.	Rev.
1:50 @ A1		TWA		3934_05	P1

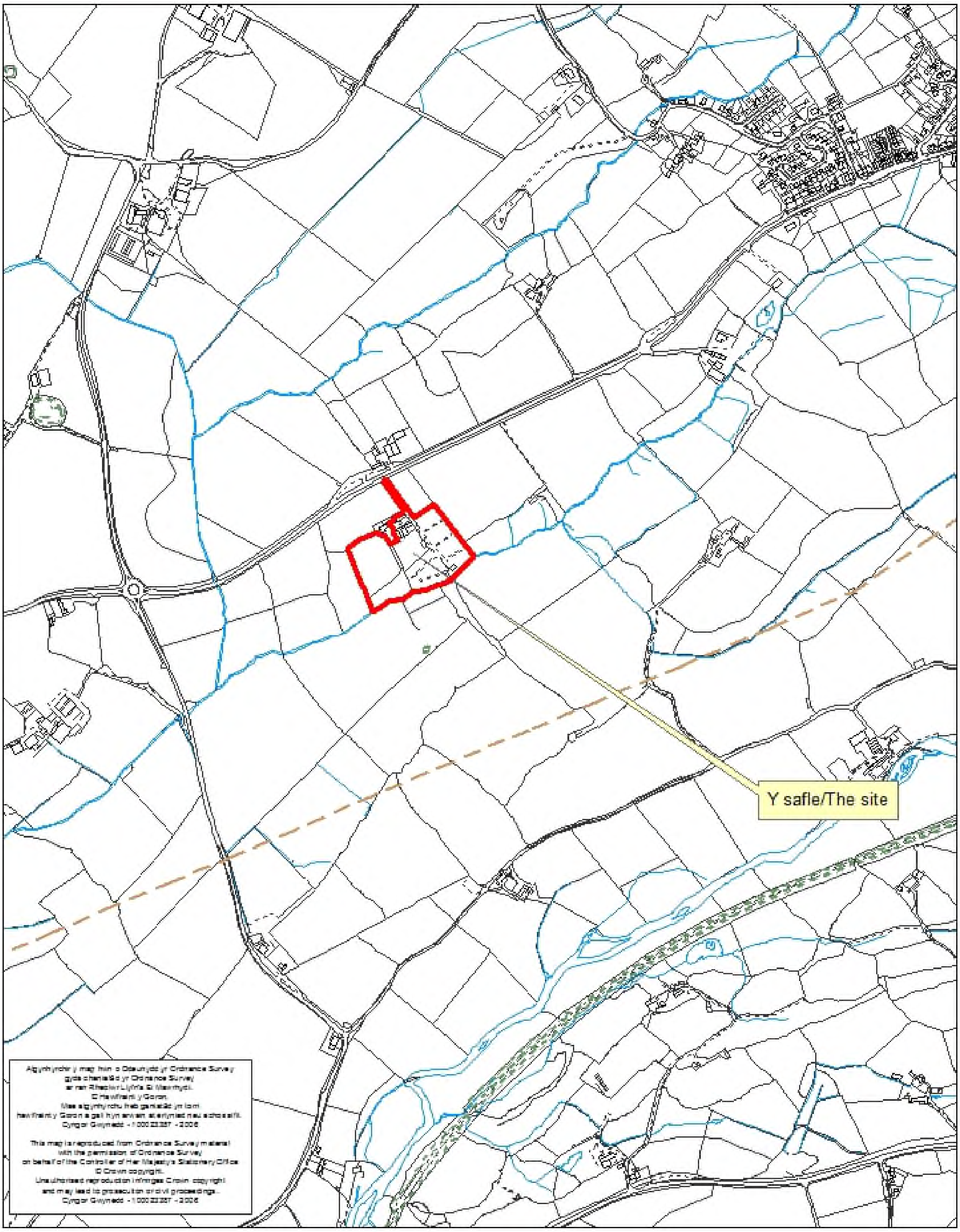


78.548
78.300
78.524
7.448
5.146
78.284
Hafod Elfyn
high level
walkway
demolished
1
2
3
office to be
demolished
office
existing car parking
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
car parking spaces
removed
Trees retained
450 CULVERT
GP
POS
450 CULVERT
P. STN
43
76.00
DRIVEWAY 2
Notes
Hafod Elfyn Studios,
Bangor
Demolition Works
Site plan
WATKIN JONES
HOMES
1:200
3934_08
P1

Rhif: 7

Rhif y Cais / Application Number : C15/0003/18/LL

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



Cais Rhif: C15/0003/18/LL
Dyddiad Cofrestru: 12/01/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanddeiniolen
Ward: Bethel

Bwriad: NEWID DEFNYDD I GREU 2 SAFLE 'CYRRAEDD YN HWYR', GOSOD 13 UNED TEITHIO YCHWANEGOL O FEWN Y SAFLE BRESENNOL, NEWID 6 SAFLE GWERSYLLA I 6 'POD GWERSYLLA', YNGHYD A GWELLIANNAU TIRWEDDU AC AMGYLCHEDDOL I'R SAFLE

Lleoliad: RHYD-Y GALEN CARAVAN & CAMPING PARK, BETHEL, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 1UL

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais ar gyfer newid defnydd rhan o gae ar gyfer creu 2 safle 'cyrraedd yn hwyr' ar gyfer unedau teithiol, gosod 13 uned teithio ychwanegol o fewn y safle presennol, gosod 6 'pod gwersylla' o fewn ardal sydd eisoes yn cael ei ddefnyddio ar gyfer gwersylla, ynghyd a gwelliannau tirweddu ac amgylcheddol i'r safle.

1.2 Mae safle'r cais yn faes carafanau presennol ac mae caniatâd cynllunio yn bodoli o dan gyfeirnod C10A/0409/18/LL ar gyfer lleoli 50 uned deithiol, 6 pabell, carafán rheolwr a darpariaeth storio ar gyfer 20 carafán deithiol. Mae'r tymor gwyliau yn gweithredu rhwng 1af o Fawrth a 31 o Hydref ar hyn o bryd, ac nid oes bwriad i'w newid drwy'r cais yma.

1.3 Lleolir y safle rhwng pentref Bethel a thref Caernarfon gyda mynediad oddi ar y B4366. Mae'r safle wedi ei leoli ar lefel sy'n is na'r ffordd, ac mae wedi ei dirweddu o bob cyfeiriad gan goed a gwrychoedd aeddfed. Mae'r parc wedi ei leoli ar dir ar osgo ysgafn ac mae afon Cadnant yn rhedeg ar hyd gwaelod y safle.

1.4 Mae'r cais yn gynllun i uwchraddio'r parc ac mae'n cynnwys yr elfennau isod:

- Plannu gwrych dwbl sy'n gorgyffwrdd (oddeutu 190m mewn hyd) ger y brifffordd B4366 ar gyfer creu corridor bywyd gwyllt a thirweddu ar gyfer y parc.
- Mae bwriad darparu 2 llain 'cyrraedd yn hwyr' sydd i'w lleoli union tu allan i gyffiniau'r parc presennol. Mae bwriad i'w leoli yma oherwydd bod rhwystr diogelwch i mewn i'r safle wedi ei gau yn ystod y nos i ddiogelu'r safle. Mae'r drefn yma yn arferol i feysydd carafanau o'r math yma. Mae'r lleoliad union gyferbyn ac adeiladau'r safle ac mae bwnd tirweddu a gwrych ychwanegol eisoes wedi ei blannu er mwyn sgrinio'r lleiniau yma.
- Mae bwriad ail-leoli'r cyfarpar chwarae ar gyfer plant i leoliad arall o fewn cyffiniau presennol y safle.
- Mae bwriad gosod 3 uned deithiol newydd ar dir ger y bloc toiledau presennol.
- Mae bwriad darparu 2 llain galled ychwanegol ger adeiladau storio'r safle ar gyfer defnydd gan 'motorhomes'.
- Mae bwriad gosod 8 uned deithiol newydd ar dir sydd wedi ei leoli tu fewn i gyffiniau presennol y safle ar ffin ogleddol y safle. Mae bwriad ychwanegu at y tirweddu presennol ar y ffin ogleddol yma er mwyn sicrhau fod y safle yn cael ei sgrinio o'r B4366.

- Mae bwriad gosod 6 pod gwersylla ar leoliad sy’n cael ei ddefnyddio ar gyfer gwersylla ar hyn o bryd. Mae cyflenwad trydan yn bodoli i’r 6 llain yma yn barod, ac mae bwriad symud y podiau gwersylla yn ystod tymor y gaeaf i ardal storio benodol ac ni fyddent yn cael eu defnyddio.
- Mae polion a cheblau trydan eisoes wedi eu tynnu o’r safle ac wedi eu gosod o dan y ddaear.
- Mae bwriad ychwanegu at yr ardal sydd wedi ei neilltuo ar gyfer cynefin/cadwraeth natur a bywyd gwyllt sy’n golygu dyblu ei faint.

1.5 Mae Datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais yn ogystal â Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol.

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 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.

POLISI D21 - STORIO CARAFANAU TEITHIOL
Caniatáu cynigion i storio carafanau teithiol cyn belled ag y gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gydag effaith y datblygiad ar yr ardal leol a defnyddio’r safle i storio carafanau teithiol pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

Canllaw Cynllunio Atodol Llety Gwyliau Gorffennaf 2011

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7 2014
NCT 13 Twristiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C10A/0409/18/ll - ymestyn y safle carafanau teithiol o 35 i 50 ymestyn y nifer o bebyll o 5 i 6, gosod carafán ar gyfer rheolwr tymhorol. Cadw'r storfa gaeaf i 20 o garafanau teithiol ynghyd a gwelliannau amgylcheddol a thirweddu- caniatáu 12.10.2010

3.2 C05A/0518/18/LL - estyniad i'r toiledau presennol - caniatáu - 18.08.2005

3.3 C96A/0279/18/CL - estyniad i safle carafanau symudol - caniatáu 02.10.1996

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb

Uned Drafnidiaeth: Ni fwriedir rhoi argymhelliad gan y tybir na fuasai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i’r bwriad ond nodi bydd angen Trwydded Amgylcheddol gan Gyfoeth Naturiol Cymru oni bai ei fod yn cael ei eithrio.

Dŵr Cymru: Dim sylw

Iechyd yr Amgylchedd: Dim ymateb

Swyddog Carafanau: Dim gwrthwynebiad cyn belled ag y bydd yn cydymffurfio gyda Safonau Model 1983. Hyderir bydd y pod gwersylla yn cael eu diffinio o dan ganiatâd cynllunio er mwyn eu Trwyddedu o dan y ddeddfwriaeth gywir. Bydd yn ofynnol i’r ymgeisydd ddiwygio’r drwydded safle i’r uned Iechyd a Diogelwch, Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd, Adran Rheoleiddio pe bai’r cais hwn yn cael ei ganiatáu. Rhaid i’r cais gydymffurfio gyda gofynion y canlynol: Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960, Deddf Iechyd Cyhoeddus 1936, Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ayyb 1974, Safonau Model 1983.

Uned Bioamrywiaeth: Mae’r cais yn cynnwys creu gwrychoedd newydd yn ogystal ag ymestyn ardal fywyd gwyllt. Does dim pryderon Bioamrywiaeth ynglŷn â’r cais, a dim sylwadau pellach i’w gwneud.

Swyddog Tan: Dim sylwadau i’w cynnig

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw lythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi D20 o’r CDU yn ymwneud gyda estynnu safleoedd carafanau teithiol a gwersylla presennol ynghyd a chreu llecynnau newydd, adleoli a chyfnewid. Mae’r polisi yn caniatáu cynigion i gynyddu nifer y lleiniau ar safleoedd carafanau teithiol, gwersylla ac unedau teithiol, neu estyniadau i’r safleoedd, neu adleoli lleiniau o safleoedd amlwg, neu gyfnewid llecynnau pebyll neu garafanau teithiol am nifer addas o leiniau unedau teithiol cyhyd ag y bo’r cynnig yn ffurfio rhan o gynllun a fydd yn arwain at welliannau amgylcheddol a gweledol o ran safle, gosodiad, dyluniad a gwedd y safle a’i le yn y dirwedd o’i amgylch, ac na fydd y datblygiad arfaethedig y tu hwnt i allu rhesymol y cyffiniau (e.e. amgylcheddol, cymdeithasol, a diwylliannol, y rhwydwaith ffyrdd, mwynderau ac ati) i gynnwys datblygiadau o’r fath, ar ôl rhoi ystyriaeth i effaith gronnol safleoedd carafanau, gwersylla ac unedau teithio presennol sydd wedi’u cymeradwyo yn y cyffiniau.

5.2 Mae’r bwriad yn cynnwys darparu 2 lain ‘cyrraedd yn hwyr’ y tu allan i’r safle presennol a ger y fynedfa, gosod 11 uned deithiol newydd o fewn cyffiniau’r safle presennol, darparu 2 lain caled ychwanegol o fewn y safle presennol ar gyfer defnydd gan ‘motorhomes’, a gosod 6 pod gwersylla newydd o fewn cyffiniau’r safle presennol. Golygai hyn y byddai’r safle yn darparu lle ar gyfer 63 uned deithiol ynghyd a 6 pod gwersylla a 2 lain ‘cyrraedd yn hwyr’.

5.3 Mae’r bwriad yn cynnig gwrychoedd a bwnd daear newydd wrth ochr y ffordd B4366, gwrych newydd ar ffin ogleddol y lleiniau ‘cyrraedd yn hwyr’, ynghyd a phlannu ychwanegol o fewn y safle gwmpas y lleiniau teithiol newydd. Mae bwriad plannu cymysgedd o ddraenen ddu, rhosyn gwyllt, ddraenen wen, collen, celyn, oestrwydden a gwyros gwyllt. Mae bwriad hefyd ychwanegu at yr ardal cadwraeth natur presennol sydd wedi ei glustnodi ger y safle, er mwyn dyblu ei faint. Mae bwriad hefyd i symud yr ardal a chyfarpar chwarae plant i leoliad arall o fewn y safle.

5.4 Mae’r safle wedi ei sgrinio’n sylweddol yn barod ac mae’r tirweddu yma yn cydweddu gyda’r tirlun. Mae’r plannu bwriedid yn atgyfnerthu’r nodweddion naturiol presennol gwmpas y safle. Mae’r bwriad i ychwanegu at yr ardal cadwraeth natur hefyd yn atgyfnerthu’r buddiant presennol, ac ystyrir ei fod, ynghyd a’r tirweddu yn arwain at wella’r safle yn amgylcheddol ac yn weledol. Ni ystyrir fod y datblygiad y tu hwnt i allu rhesymol y cyffiniau i gynnwys datblygiad o’r fath, ac nid oes safle carafanau arall o fewn 1.4km i’r safle.

5.5 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi D20 uchod.

5.6 Mae polisi D21 o’r CDU yn ymwneud â storio carafanau teithiol, ac mae’r polisi yn caniatáu cynigion i storio carafanau teithiol cyn belled ag y gellir cydymffurfio â’r meini prawf canlynol:

1. Lleolir y carafanau mewn adeiladau addas presennol, neu
2. Lle nad oes adeiladau addas ar gael y defnyddir lleoliadau awyr agored anymwthiol
3. Defnyddir y safle i storio carafanau teithiol pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

5.7 Mae adeilad yn bodoli ar y safle’n barod ar gyfer storio carafanau teithiol, ac yn sgil hyn, mae bwriad storio’r podiau gwersylla yn yr awyr agored yn ystod tymor y gaeaf

ar lain caled a ddefnyddir ar gyfer parcio pan mae'r safle carafanau yn agored yn ystod y tymor gwyliau. Mae'r safle yma wedi ei leoli ar waelod y safle carafanau ble mae wedi ei sgrinio'n ddwys ac mae'n safle anymwthiol. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi D20 a'i fod yn sicrhau fod y podiau yn cael eu symud o'r safle tymhorol ac nad ydynt yn cael defnydd yn ystod y gaeaf.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.8 Mae polisi B23 o'r CDU yn ymwneud a diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol. Mae'r safle wedi ei leoli dros 100m i ffwrdd o unrhyw eiddo arall (oni bai am yr eiddo sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd), ac mae'r tai agosaf i'r safle ar wasgar o'i gwmpas. Mae'r safle yn guddiedig yn barod ac mae bwriad ei dirweddu ymhellach. O gysidro fod y safle yn bodoli'n bresennol ynghyd a graddfa'r bwriad ystyrir na fydd y bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ychwanegol i fwynderau unrhyw drigolyn na mwynderau'r gymdogaeth leol ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B23 uchod.

5.9 Mae polisi B27 o'r CDU yn ymwneud ag asesu cynigion ar gyfer tirlunio safleoedd. Mae'r polisi yn caniatáu cynigion ar yr amod fod y cynlluniau'n ymgorffori tirlunio meddal / caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Mae'r bwriad yn cynnig gwrychoedd a bwnd daear newydd wrth ochr y ffordd B4366, gwrych newydd ar ffin ogleddol y lleiniau 'cyrraedd yn hwyr', ynghyd a phlannu ychwanegol o fewn y safle o gwmpas y lleiniau teithiol newydd. Mae bwriad plannu cymysgedd o ddraenen ddu, rhosyn gwyllt, ddraenen wen, collen, celyn, oestrwydden a gwyros gwyllt. Mae bwriad hefyd ychwanegu at yr ardal cadwraeth natur presennol sydd wedi ei glustnodi ger y safle, er mwyn dyblu ei faint. Ystyrir fod y tirweddu yn addas ac yn atgyfnerthu'r sgrinio presennol sydd ar y safle. Ystyrir felly, fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B27 o'r CDU.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Mae polisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud ag asesu cynigion yn nhermau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd. Ystyrir fod y rhwydwaith ffyrdd presennol sy'n cynnwys ffyrdd dosbarth I a II yn fwy na digonol ar gyfer gwasanaethu'r ychwanegiad mewn symudiad traffig sy'n gysylltiedig â'r bwriad yma. Ystyrir hefyd fod y rhwydwaith ffyrdd o fewn y safle hefyd yn ddigonol. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH33.

Materion Ieithyddol

5.11 Mae polisi A2 o'r CDU yn ymwneud gyda gwarchod gwead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau, ac mae'n gwrthod cynigion a fyddai oherwydd eu maint, graddfa neu leoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Mae datganiad Ieithyddol a Chymdeithasol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, sy'n datgan y byddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith bositif ar yr Iaith a'r gymuned leol. Nid yw ymateb yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i law wrth ddarparu'r adroddiad hwn ond hyderir y bydd wedi ei dderbyn erbyn dyddiad y Pwyllgor. Pe derbynnir cadarnhad fod cynnwys y Datganiad yn dderbyniol yna gellir ystyried fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi A2, ac na fydd y bwriad yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol a nodir ac ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar y Datganiad Ieithyddol a Chymdeithasol ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. 5 mlynedd
2. Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd
3. Tymor gwyliau 1af o Fawrth – 31 Hydref
4. Ardal storio podiau ac unedau teithiol/dim storio tu allan i'r ardal yma
5. Symud yr unedau teithiol a'r podiau yn llwyr oddi-ar y tir tu allan i'r tymor gwyliau (heblaw am y man sydd wedi ei adnabod ar gyfer storio)
6. Cyfyngu defnydd y garafán ar gyfer y warden
7. Cyfyngu meddiannu'r garafán warden i'r cyfnod rhwng 22 Chwefror a 7 Tachwedd
8. Cyfyngu'r safle i 63 uned deithiol, 6 pod gwersylla a 2 llain cyrraedd yn hwyr.
9. Cyflawni'r tirlunio yn unol â'r cynllun.
10. Cyflawni holl blannu o fewn y tymor plannu nesaf.
11. Cadw cofrestr/defnydd gwyliau unig

Nodyn: trwyddedu

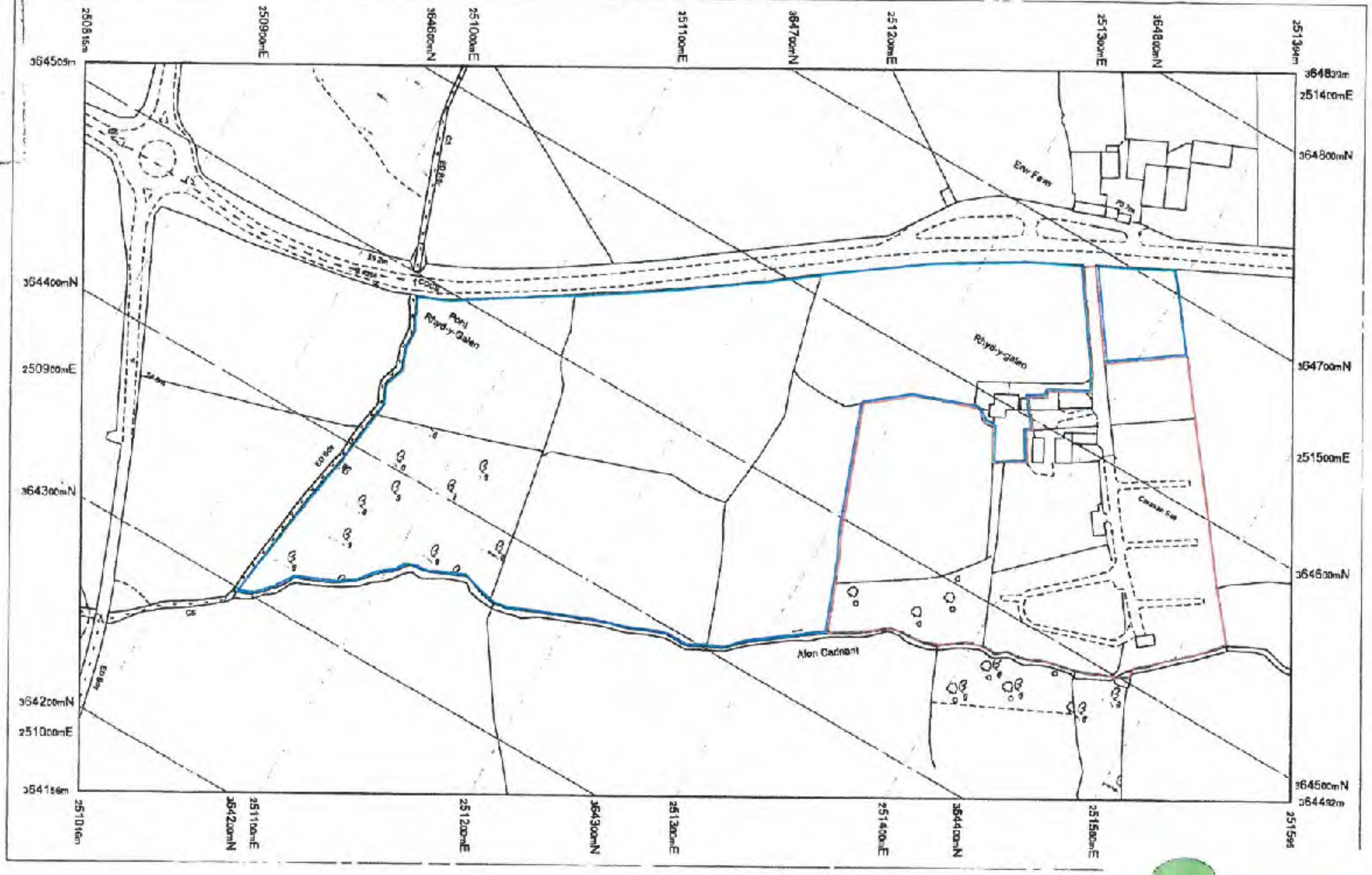
Rhif y Cais / Application Number : C15/0003/18/LL

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

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

Location Plan: Rhyd-y-Galen Caravan and Camping Park. Bethel. Caernarfon. Gwynedd. LL55 1UL.



Produced from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. © Crown Copyright 2010.

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

Ordnance Survey, the OS Symbol and OS Sitemap are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.

Serial number: 00223400
Centre coordinates: 251205.05 364498.53

Metres
0 20 40 60 80 100
Scale 1:2500

Lambe Planning & Design
Consultants for Planning, Design and Landscape

Galeri
Victoria Dock
Caernarfon
Gwynedd
LL55 1SQ
www.lambeplanninganddesign.co.uk
T: 01286 686236

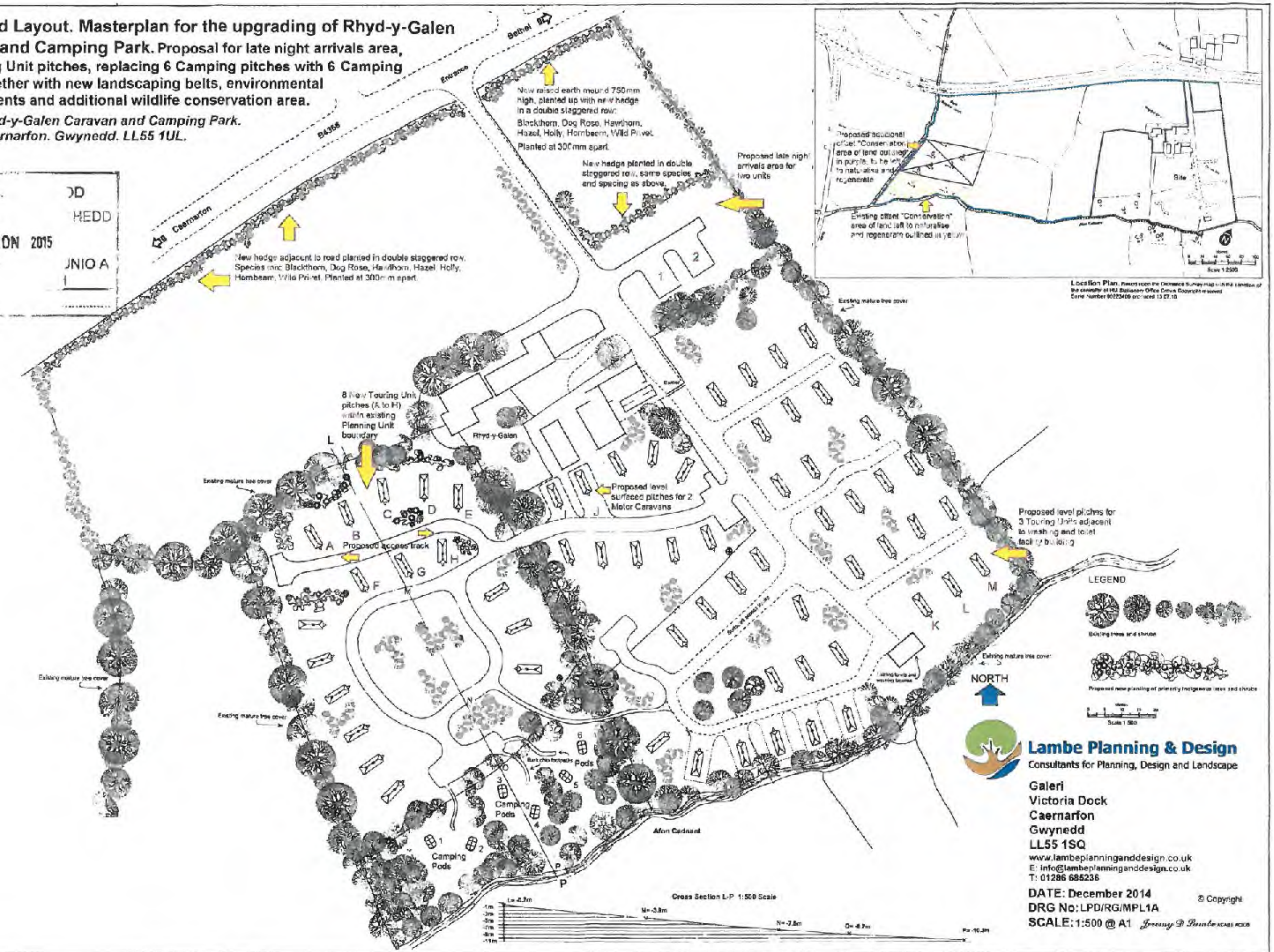
DATE: December 2014
DRG No: LPD/RG/LP3
SCALE:1:2500@A3

© Copyright

Proposed Layout. Masterplan for the upgrading of Rhyd-y-Galen Caravan and Camping Park. Proposal for late night arrivals area, 13 Touring Unit pitches, replacing 6 Camping pitches with 6 Camping Pods, together with new landscaping belts, environmental improvements and additional wildlife conservation area.

Client: Rhyd-y-Galen Caravan and Camping Park.
Bethel. Caernarfon. Gwynedd. LL55 1UL.

CYNG... ...DD
CYFAR... ...HEDD
- 6 ION 2015
GWAS... ...UNIO A



Location Plan. Based upon the Ordnance Survey map with the sanction of the controller of HM Stationery Office Crown Copyright reserved. Serial Number 90223409 produced 13.07.10

LEGEND

Existing trees and shrubs

Proposed new planting of primarily indigenous trees and shrubs

Scale 1:500

NORTH

Lambe Planning & Design
Consultants for Planning, Design and Landscape

Galeri
Victoria Dock
Caernarfon
Gwynedd
LL55 1SQ
www.lambeplanninganddesign.co.uk
E: info@lambeplanninganddesign.co.uk
T: 01286 685236

DATE: December 2014

© Copyright

DRG No: LPD/RG/MPL1A

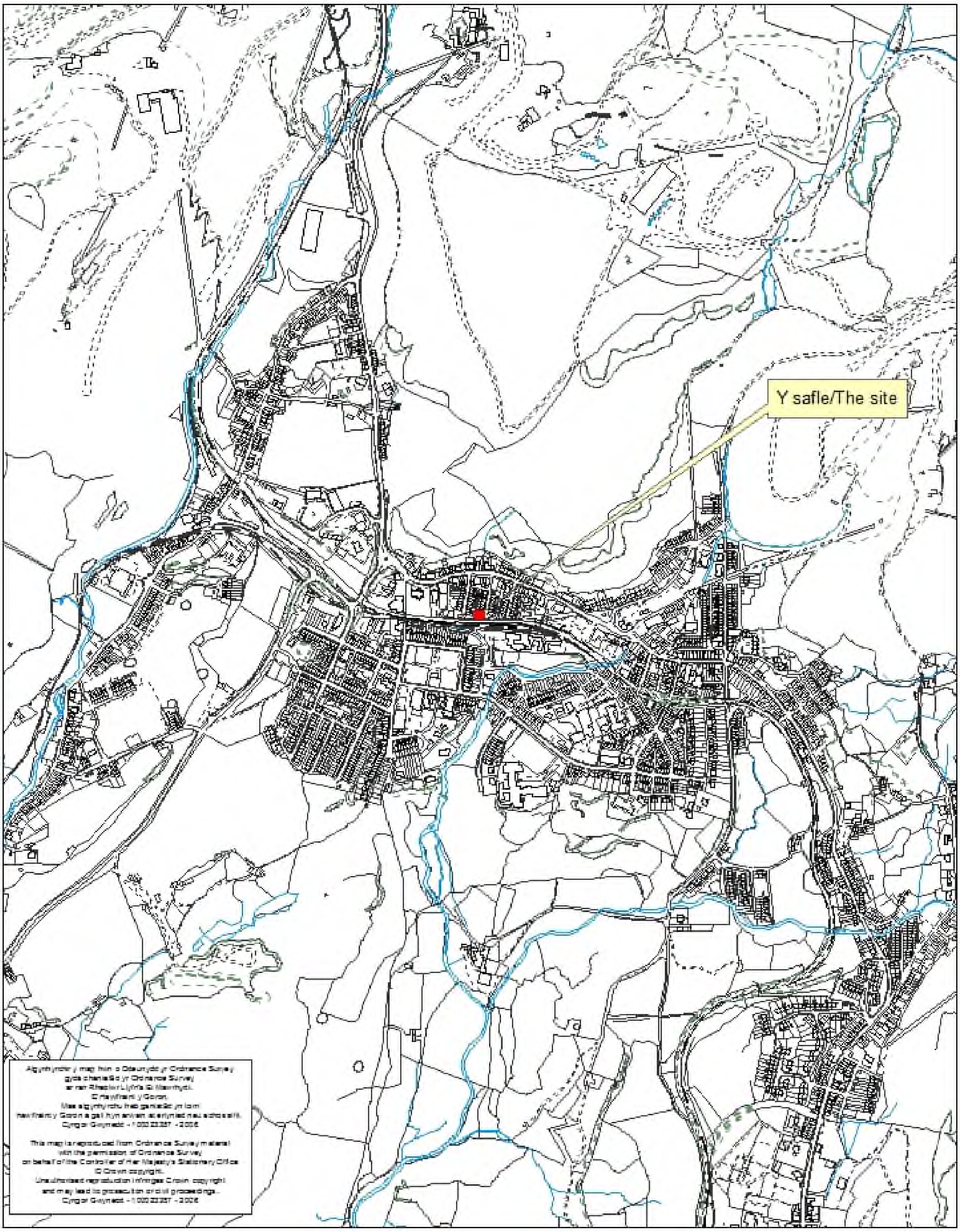
SCALE: 1:500 @ A1 Jeremy D Lambe

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: **8**

Rhif y Cais / Application Number : **C15/0032/03/LL**

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



Cais Rhif:	C15/0032/03/LL
Dyddiad Cofrestru:	20/01/2015
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Ffestiniog
Ward:	Bowydd a Rhiw
Bwriad:	NEWID DEFNYDD ADEILAD AR GYFER CREU ANNEDD
Lleoliad:	KINGDOM HALL, LEEDS STREET, BLAENAU FFESTINIOG, GWYNEDD, LL41 3HH

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn ar gyfer newid defnydd adeilad presennol i greu annedd. Lleolir yr adeilad o fewn ffin datblygu canolfan trefol Blaenau Ffestiniog ac mae'r adeilad presennol wedi bod yn wag a blêr ers sbel. Ei ddefnydd blaenorol oedd fel addoldy. Mae'r bwriad yn golygu newid defnydd y cyn addoldy ar gyfer creu eiddo preswyl gyda modurdy integrol, stydi ac ystafelloedd amlbwrpas i'r llawr gwaelod ynghyd a dwy ystafell wely, ystafell ymolchi, cegin a lolfa i'r llawr cyntaf. Yn ogystal â hynny bydd balconi yn cael ei godi ar hyd wyneb de'r adeilad ac mae'r bwriad i gadw'r agoriadau presennol oni bai am y drws i wyneb orllewin yr adeilad lle y byddai'n cael ei ymestyn ar gyfer mynediad i'r modurdy.

1.2 Mae safle'r bwriad wedi ei leoli ym mhen draw Stryd Leeds sy'n cael mynediad oddi ar yr A470. Mae'r bwriad yn cynnwys o leiaf un man parcio oddi fewn yr adeilad.

1.3 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio gan fod mwy na thri gwrthwynebiad wedi ei dderbyn.

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

POLISI 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, 2014

NCT12 Dylunio, Mehefin 2009

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim sy'n berthnasol

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru:	Dim gwrthwynebiad ac yn cynnig amodau a chyngor perthnasol.
Adran Priffyrdd:	Dim gwrthwynebiad. Er nad oes darpariaeth parcio allanol gyda'r bwriad dangosir y bwriad i ddarparu modurdy a gellir

cadw cerbyd ynddo. Yn ogystal mae'r safle'n agos i nifer o gyfleusterau lleol gan gynnwys swyddfa bost a siopau felly tybir nid yw'n angenrheidiol darparu llawer o barcio ar gyfer y bwriad. Ystyrir hefyd fod y bwriad yn debygol o arwain at leihad yn y cyfanswm o drafnidiaeth sy'n ymweld â'r safle mewn cymhariaeth a'i ddefnydd presennol.

Adran Bioamrywiaeth: Nid oedd yna olion ystlumod nac adar. Nid oes pryderon bioamrywiaeth ynglŷn â'r datblygiad yma.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad. Cynghori'r ymgeisydd i osod mesurau atal llifogydd.

Rhwydwaith Rheilffyrdd: (Network Rail): Dim sylwadau i'w cynnig

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

- Problemau parcio a mynediad i'r safle,
- Dim lle diogel ar gyfer troi ar ben y stryd bresennol,
- Pryderon megis diogelwch ar y stryd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi C4 o'r CDU yn ymwneud gydag asesu'r bwriad i ail-ddefnyddio adeiladau presennol. Mae'r polisi yn caniatáu cynigion i ail-ddefnyddio adeiladau presennol cyn belled bod yr adeiladau yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig a bod unrhyw newidiadau i ddyluniad yr adeilad yn parchu strwythur, ffurf a chymeriad yr adeilad gwreiddiol. Yn yr achos yma, ystyrir na fyddai'r man newidiadau i du allan yr adeilad yn debygol o gael unrhyw effaith ar gymeriad yr ardal leol. Ystyrir hefyd fod yr adeilad yn addas ar gyfer y bwriad heb fawr o newid ac na fyddai'n debygol o gael unrhyw effaith niweidiol ar fwynderau'r ardal. Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisi C4 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

Mwynderau gweledol

5.2 Mae polisïau B22, B24 a B25 o'r CDU yn ymwneud â gwarchod cymeriad y safle drwy gefnogi datblygiad o ddyluniad addas. Yn yr achos yma mae'r bwriad i godi balconi bychan ar hyd wyneb cefn yr adeilad sy'n wynebu'r de. Gan fod y rhan yma o'r bwriad wedi ei leoli i gefn yr adeilad presennol ystyrir ei fod yn rannol guddiedig, ac yn annhebygol o gael unrhyw effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae hefyd yn falconi o raddfa a deunyddiau addas heb fod yn ormesol. Ystyrir felly na fyddai'r bwriad yn arwain at unrhyw effaith andwyol i fwynderau gweledol yr ardal leol a bod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau B22, B24 a B25 o'r CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Mae polisi B23 yn ymwneud gyda gwarchod mwynderau trigolion yr ardal leol. Yn yr achos yma mae safle'r cais wedi ei leoli gerllaw anheddau preswyl ac mae'r rhain ar ffurf tai teras sydd wedi'u lleoli ar hyd strydoedd o gwmpas y safle. Newidiadau mewnol yw rhan helaeth o'r bwriad gydag agoriadau presennol yn cael eu defnyddio neu yn cael eu hailddefnyddio. Credir felly mai newid bychan yn unig fydd i wyneb allanol y bwriad ac na fydd yn debygol o greu unrhyw lefel o or-edrych annerbyniol ychwanegol na'r hyn sydd yn bodoli eisoes ac felly na fyddai unrhyw effaith ychwanegol ar fwynderau'r trigolion cyfagos na'r hyn sydd yn bodoli eisoes.

Ymgynghorwyd gyda'r trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn gwrthwynebu'r cais ar sail colli mwynderau yn ymwneud gyda phreifatrwydd. Mae'r cais felly yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisïau B23 o'r CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.4 Mae polisïau CH33 a CH36 o'r CDU yn ymwneud gyda materion priffyrdd. Ceir mynediad i'r safle ar hyd Stryd Leeds. Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan y cyhoedd yn ymwneud a phroblemau parcio a fyddai'n codi o ganlyniad i'r bwriad. Mae'r bwriad yn golygu creu modurdy o fewn yr adeilad presennol. Bydd hyn yn galluogi rhagor o le ar gyfer cerbydau eraill i barcio a throi ar ddiwedd y stryd. Ychwanegir hefyd bod dwysedd trafnidiaeth ar gyfer un eiddo preswyl yn llawer is na'r lefel o drafnidiaeth fyddai'n debygol o'i weld ar gyfer addoldy neu unrhyw ddefnydd arall o fewn yr un dosbarth defnydd. Yn y bôn, bydd y bwriad yn golygu llai o gerbydau yn teithio ar hyd y ffordd sy'n ei wneud yn fwy derbyniol na'r sefyllfa bresennol. Ymgynghorwyd gyda Swyddog Priffyrdd y Cyngor a nodwyd nad oedd gwrthwynebiad ganddo i'r bwriad. Felly rhaid ystyried wrth edrych ar y gwrthwynebiadau bod y cais yn ei gyfanrwydd yn gwneud defnydd da o'r adeilad presennol, gan gynnwys lle parcio ble nad oes un ar gael yn bresennol, a'i fod yn debygol o leihau dwysedd traffig ar y stryd o'i gymharu â'r defnydd presennol neu'r hynny all fod yno. Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisi CH33 a CH36 o'r CDUG.

Materion bioamrywiaeth

5.5 Mae polisi B20 o'r CDU yn ymwneud a gwarchod rhywogaethau pwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol. Ymgynghorwyd gydag Adran Bioamrywiaeth y cyngor ynglŷn â'r bwriad ac wedi ymweld ar safle ystyrir nad oedd olion ystlumod wedi eu darganfod o fewn yr adeilad. Credir felly nad oes unrhyw bryderon o ran materion diogelu rhywogaethau o bwysigrwydd cenedlaethol a rhyngwladol o fewn y cais yma. Felly yn ei gyfanrwydd mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B20 o'r CDUG.

Materion llifogydd

5.6 Mae polisi B29 o'r CDU yn ymwneud a datblygu ar diroedd o dan fygythiad o lifogydd. Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C1. Ymgynghorwyd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r bwriad a derbyniwyd sylwadau ganddynt yn nodi byddai'r pryderon yn dderbyniol os cynghori'r ymgeisydd i osod mesuriadau lliniaru llifogydd mewn lle. Bydd modd rheoli hyn drwy dynnu sylw'r ymgeisydd i'r llythyr a dderbyniwyd gan CNC. Ystyrir felly bod y bwriad yn ei ffurf yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisi B29 o'r CDUG.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.7 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori o fewn yr asesiad uchod ond ni ystyrir fod unrhyw fater a godwyd yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi perthnasol a nodwyd.

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.) tynnu hawliau datblygu a ganiateir
(3.) cydymffurfio gyda'r cynlluniau
(4.) amodau dwr Cymru

Cyngor perthnasol gan CNC a Dŵr Cymru

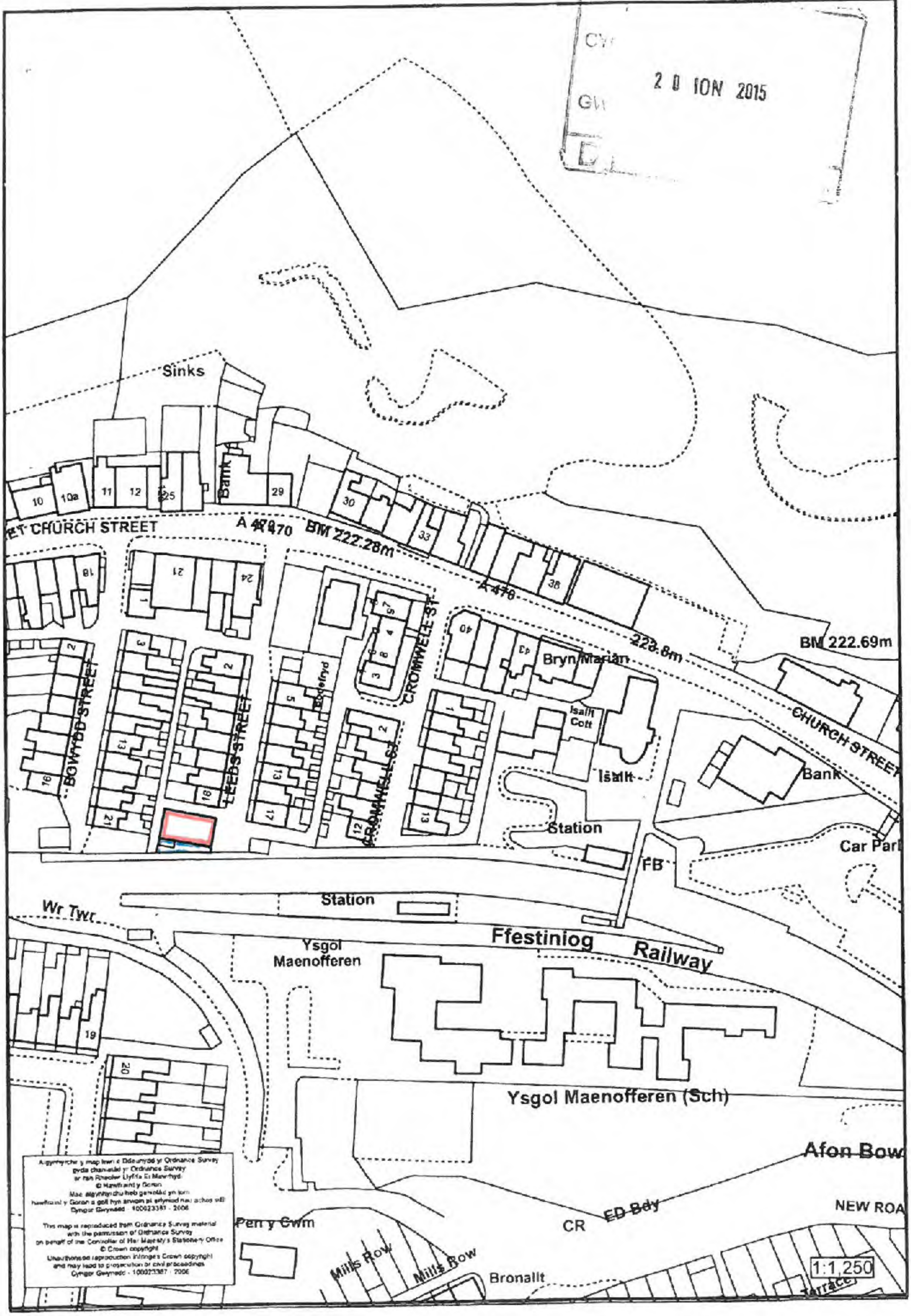
Rhif y Cais / Application Number : C15/0032/03/LL

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

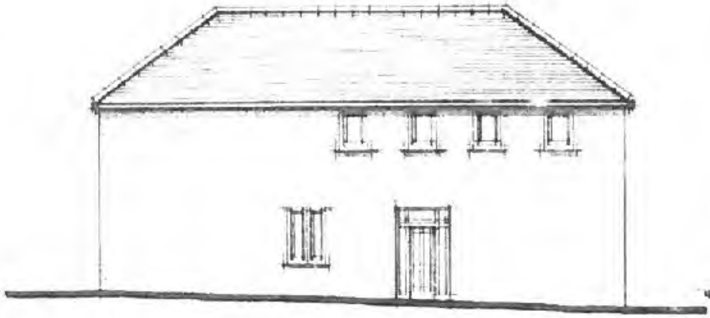
Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

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

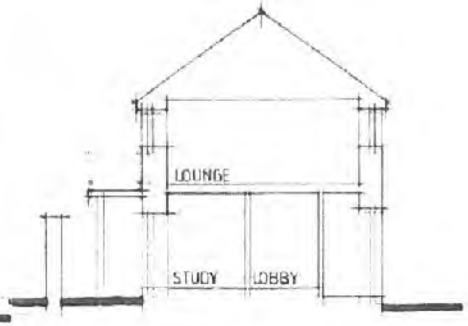
20 ION 2015


Sinks
10
10a
11
12
25
Bank
29
30
33
38
CHURCH STREET
A 470
BM 222.28m
18
21
24
A 470
40
223.8m
BM 222.69m
Bryn Marian
BOWYDD STREET
LEEDS STREET
CROMWELL ST
Isallt Cott
Isallt
CHURCH STREET
Bank
Station
Car Park
FB
Station
Wr Twr
Ysgol Maenofferen
Ffestiniog Railway
19
20
Ysgol Maenofferen (Sch)
Afon Bowydd
NEW ROAD
ED Bdy
CR
Pen y Cwm
Mills Row
Mills Row
Bronallt
Terrace
1:1,250
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

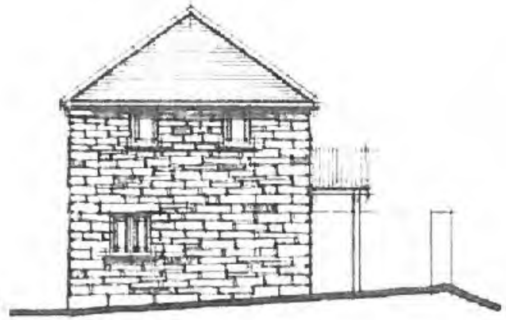
NOTES



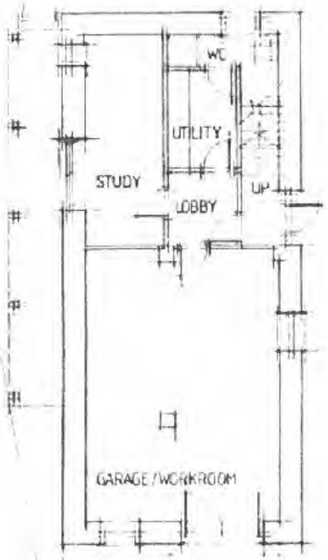
NORTH



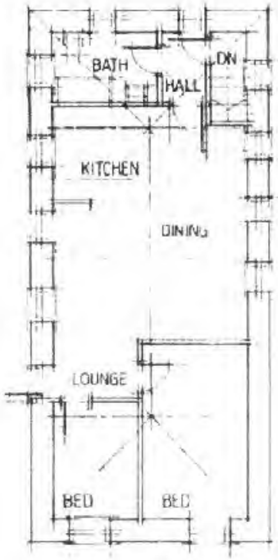
SECTION



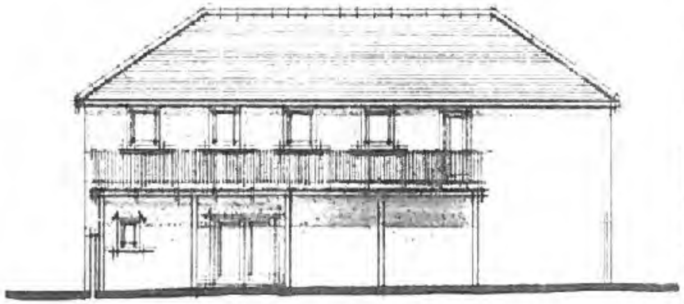
EAST



GROUND FLOOR



FIRST FLOOR



SOUTH

WEST

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaerniol

CLIENT
MR + MRS S CHESWORTH,
LLYSFRYN,
RHIWBRYFDIR,
BLAENAU FFESTINIOG,
GWYNEDD

JOB
PROPOSED CONVERSION OF THE FORMER KINGDOM HALL TO DWELLING AT LEEDS STREET, BLAENAU FFESTINIOG

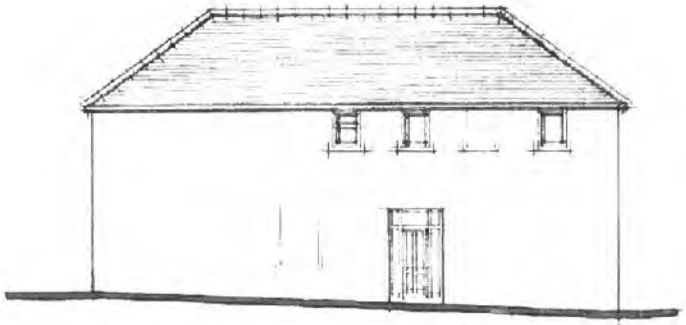
0.2 PROPOSED

SCALE 1:100

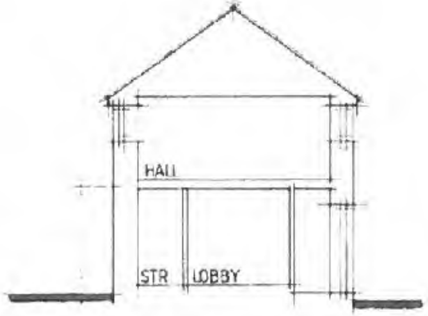
DATE JANUARY 15

DRWG NO 02/SL 15

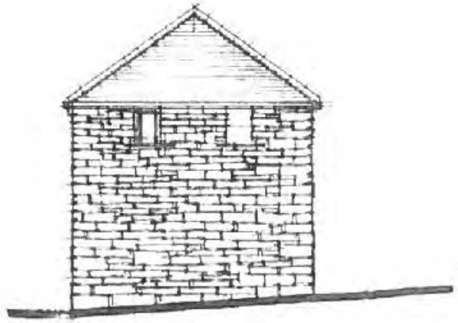
NOTES



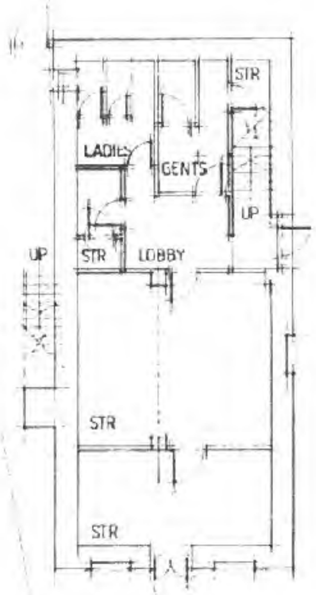
NORTH



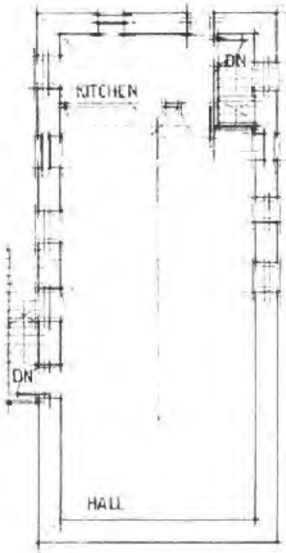
SECTION



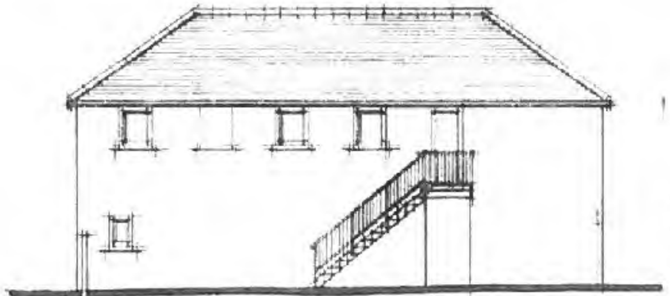
EAST



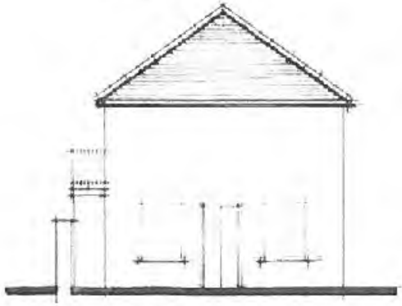
GROUND FLOOR



FIRST FLOOR



SOUTH



WEST

1 8 JUN 2015

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaernïol

CLIENT
MR + MRS SCHESWORTH
LLYSFRYN,
RHIWBRYFDIR,
BLAENAU FFESTINIOG
GWYNEDD

JOB
PROPOSED CONVERSION OF THE FORMER KINGDOM HALL TO DWELLING AT LEEDS STREET, BLAENAU FFESTINIOG

0.1 EXISTING

SCALE 1:100

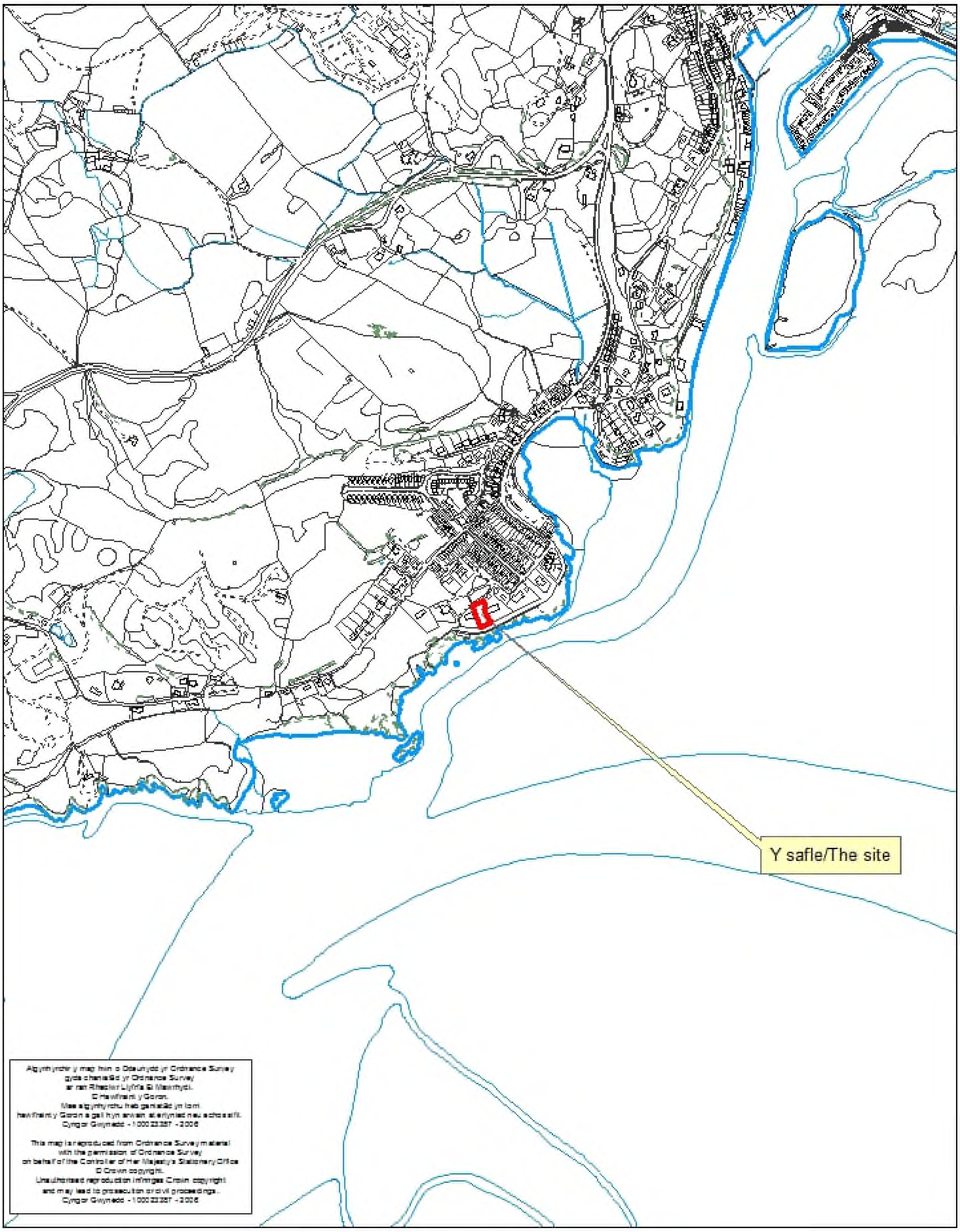
DATE JANUARY 15

DRWG NO 01/SC15

Rhif: **9**

Rhif y Cais / Application Number : C15/0074/44/LL

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



Cais Rhif:	C15/0074/44/LL
Dyddiad Cofrestru:	02/02/2015
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Porthmadog
Ward:	Gorllewin Porthmadog West

Bwriad:	CODI UN TY ANNEDD
Lleoliad:	TIR CYFOCHROG A TWR-Y-GWYNT, FFORDD YR EGLWYS, BORTH Y GEST, PORTHMADOG, GWYNEDD, LL49 9TY

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn i godi tŷ preswyl ar lain o dir sy'n ffurfio rhan o ardd Twr Y Gwynt sydd wedi ei leoli oddi ar ffordd breifat i dde pentref arfordirol Borth Y Gest. Mae'r llain o dir wedi ei leoli tu fewn i ffin datblygu'r pentref rhwng Twr y Gwynt a Bryn Arfor ac mae'r tai yn edrych dros yr aber tuag at Forfa Harlech sydd yn y Parc Cenedlaethol Eryri.

1.2 Mae'r bwriad yn golygu agor mynediad newydd oddi ar drac mynediad preifat. Mae rhan o'r trac hefyd yn llwybr cyhoeddus. Bydd y mannau parcio a safle i droi ar gyfer 2-3 câr ynghyd a garej dwbl wedi ei leoli i gefn yr adeilad gyda gardd breifat o faint sylweddol i'r blaen (yn wynebu tuag at yr aber). Mae llwybr arfordirol Llyn hefyd wedi ei leoli i blaen y safle ond ar lefel dipyn is na'r safle.

1.3 Yn fewnol bydd y tŷ arfaethedig yn cynnwys dwy ystafell wely en-suite ar y llawr cyntaf, ystafell fyw, cegin, lolfa haul, ystafell golchi, ystafell wely en-suite a tholied i'r llawr ddaear. Yn allanol bydd y waliau wedi eu gorffen gyda rendr, llechi naturiol i'r to a drysau a ffenestri o wneuthuriad UPVC.

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

POLISI B14 - GWARCHOD CYMERIAD TIRWEDD PARC CENEDLAETHOL ERYRI
Gwarchod cymeriad tirwedd Parc Cenedlaethol Eryri drwy wahardd cynigion sy'n ymwthio'n weledol a/neu sydd wedi eu lleoli yn ansensitif ac yn anghydnaws o fewn y dirwedd.

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

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

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

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

POLISI CH22 - RHWYDWAITH BEICIO, LLWYBRAU A HAWLIAU TRAMWY
Gwarchodir pob rhan o’r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy trwy annog cynigion fydd yn eu hymgorffori yn foddhaol o fewn y datblygiad a thrwy wahardd cynlluniau i ymestyn y rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy. Os na fydd hyn yn bosib bydd yn rhaid gwneud darpariaeth briodol i wyro’r llwybr neu i ddarparu llwybr newydd boddhaol.

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 gerddded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Canllawiau Dylunio Gwynedd

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf 2014

NCT12 Dylunio,

3. Hanes Cynllunio Perthnasol: - Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Penderfynwyd gwrthwynebu ar y sail canlynol: mae yn orddatblygiad a ddim yn ateb yr angen lleol am dai fforddiadwy. Gallu amharu ar fwynderau a phreifatrwydd cymdogion cyfagos. Mae'r cais i ddatblygu yn agos iawn at faes chwarae plant ac at lwybr poblogaidd a phrysur i'r traeth.
Uned Trafnidiaeth:	Cadarnheir nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r safle'n ochri a ffordd breifat ac felly nid oes angen y trwyddedau arferol ar gyfer adeiladu'r fynedfa. Cadarnheir hefyd fod y ddarpariaeth barcio a throi o fewn y cwrtil yn ddigonol ar gyfer maint y datblygiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad, annhebygol o gael effaith ar safleoedd a warchodir yn yr ardal. Angen i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cwblhau prawf o effaith sylweddol tebygol.
Bioamrywiaeth:	Dim gwrthwynebiad, cynnig amod ar ôl cwblhau prawf o effaith sylweddol tebygol.
Dwr Cymru:	Dim gwrthwynebiad, cynnig amodau.
Uned Cefn Gwlad a Mynediad:	Mae'r Adran Cefn Gwlad a Mynediad yn awyddus i sicrhau y bydd llwybr cyhoeddus rhif 17 & 58 Porthmadog yn cael ei warchod yn ystod a hefyd ar ddiwedd y datblygiad yma.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau yn gwrthwynebu ar sail; • Mynediad i'r safle yn anaddas yn ystod y cyfnod adeiladau ac wedyn i wasanaethu tŷ ychwanegol. • Troeadau tyn/dall yn y lon mynediad. • Effaith annerbyniol i ddefnyddwyr y trac presennol. • Cyflwr y lon mynediad. • Materion diogelwch, defnydd ychwanegol o'r trac yn achosi perygl i blant yn chware yn y parc ac yn defnyddio'r trac i gerdded i ysgol/Effaith ar lwybr cyhoeddus • Sŵn ac aflonyddwch yn ystod y cyfnod adeiladu. • Dim angen am dŷ newydd ar y safle. • Seilwaith lleol yn annigonol i alluogi'r gwaith adeiladu a thŷ ychwanegol gyda cheir.

- Capasiti'r system garthffosiaeth yn annigonol.
- Gor-ddatblygiad o'r safle.
- Mae'r tŷ yn rhy fawr.
- Mewn ardal sensitif ac yn amlwg o'r llwybr arfordir.
- Allan o gymeriad gyda'r pentref a thai cyfagos.
- Dyluniad ddim o safon bensaernïol uchel.
- Colli golau.
- Colli naws agored yr ardal arfordirol.

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

- Mae Twr Y Gwynt wedi bod ar y farchnad ers rhai blynyddoedd a heb ei gwerthu.
- Twr y Gwynt yn dŷ haf..
- Materion mynediad sydd dros dir preifat.
- Colli golygfeydd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisïau C1 ac CH4 yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi C1 yn ymwneud a lleoli datblygiadau newydd, prif ffocws y polisi yw cefnogi datblygiadau o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi. Mae safle'r cais tu fewn i ffin datblygu Borth Y Gest, felly mae'r cais yn unol â pholisi C1. Mae polisi CH4 yn caniatáu codi tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu canolfannau lleol a phentrefi os ydi'r bwriad yn cwrdd â meini prawf y polisi.

5.2 Mae polisi CH4 yn chwilio i safleoedd ddarparu canran o unedau fforddiadwy oni bai, ar ôl ystyried yr holl ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n briodol i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle. Gan gymryd i ystyriaeth leoliad y safle mewn ardal o dai sefydledig sylweddol, ei raddfa (1 tŷ yn unig), credir, yn yr achos hwn nad yw'n hanfodol fod y tŷ yn dy fforddiadwy. Yn ychwanegol, oherwydd lleoliad y safle o fewn ffin datblygu, graddfa'r datblygiad a pholisïau'r CDUG, nid oes angen profi angen arbennig am dŷ ychwanegol o fewn y pentref. Mae datblygiadau fel hyn yn gallu cyfrannu mewn modd positif i'r niferoedd a'r math o dai yn yr ardal heb orfod datblygu tu allan i ffiniau datblygu. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisïau C1 a CH4.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Mae polisi B23 yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais. Mae polisi B23 yn datgan dylid gwrthod cynigion fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Mae'r bwriad yn golygu creu mynediad newydd rhwng Twr y Gwynt a Bryn Arfor oddi ar drac mynediad preifat. Mae'r trac mynediad yn gwasanaethu sawl annedd, mynediad cefn i dai/modurdai Stryd Ralph a maes chware. Mae rhan o'r trac hefyd yn llwybr cyhoeddus.

5.4 Mae nifer fawr o'r gwrthwynebiadau yn ymwneud â'r trac mynediad i'r safle a'r aflonyddwch all ddeillio o'r datblygiad pe caniateir y cais. Cydnabyddir bydd rhyw faint o sŵn ychwanegol yn deillio yn ystod y cyfnod adeiladu ac ar ôl i'r tŷ gael ei

feddiannu ar sail symudiadau dyddiol i mewn ac allan o’r safle ei hun ond er hyn, ni chredir y byddai o raddfa annerbyniol nac sylweddol gan ystyried defnydd presennol y trac, lleoliad y tai cyfagos oddi ar y trac a graddfa'r cynllun (un tŷ). Yn ogystal mae’n bwysig nodi mai am gyfnod dros dro yn unig fydd loriau / cerbydau mwy yn teithio ar y ffordd, ag hynny yn ystod y cyfnod adeiladu yn unig. Mae modd rheoli hyn ymhellach drwy osod 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 a dim o gwbl ar y dydd Sul er mwyn gwarchod mwynderau preswyl.

5.5 Mae gwrthwynebiadau i’r cais hefyd yn datgan bod sefyllfa’r lon yn gwaethygu yn ystod yr haf, gyda cheir yn parcio o flaen modurdai a mynedfeydd. Mae’r lon yma yn un preifat, felly mae hyn yn fater preifat rhwng perchnogion tir. Er hynny byddai cynnydd dwysedd o geir yn teithio ar y lon o ganlyniad i’r bwriad yn annhebygol o ychwanegu at y broblem bresennol gan fod darpariaeth barcio ddigonol wedi ei gynnwys o fewn y safle.

5.6 Derbyniwyd gwrthwynebiadau i’r bwriad gan berchnogion Bryn Arfor (yr eiddo cyfochrog) ar sail colli golygfeydd a golau o ffenestr cegin a ffenestr llofft sy’n ffurfio rhan o fflat llawr cyntaf. Byddai’r tŷ arfaethedig tua 7m i ffwrdd o ochor Bryn Arfor. Mae dyluniad y tŷ fel byngalo gromen ac mae’r gosodiad yn golygu bydd y tŷ yn unol â’r llinell datblygu naturiol sydd rhwng Twr y Gwynt a Bryn Arfor ond bydd y lolfa haul unllawr, to fflat yn ymestyn allan yn bellach na hyn. Mae’r trawstoriadau yn dangos bydd lefelau presennol o fewn y safle yn cael ei ostwng a bydd crib y to yn is na chrib Bryn Arfor a Thŵr Y Gwynt. Oherwydd siâp y to, uchder y tŷ, pellter i ffwrdd o Bryn Arfor a gosodiad o fewn y safle, ni ystyrir y bydd yr effaith ar Bryn Arfor yn ormesol nac yn niweidiol ac felly na ellir ystyried fod yna effaith niweidiol annerbyniol ar fwynderau preswylwyr Bryn Arfor.

5.7 Ar sail yr uchod ac er y gwrthwynebiadau, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o safbwynt aflonyddwch, colli preifatrwydd, golau na chysgodi. Mae pryderon y gwrthwynebwyr wedi eu cydnabod ac wedi derbyn ystyriaeth lawn ond ystyrir fod y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisi B23

Mwynderau gweledol

5.8 Mae polisïau B22, B23 a B25 ymwneud â gwarchod cymeriad y safle drwy alluogi datblygiad o ddyluniad effeithiol. Mae’r safle ar hyn o bryd yn ffurfio rhan o ardd Twr Y Gwynt ac wedi ei leoli rhwng tai sylweddol, sef Twr Y Gwynt a Bryn Arfor. Derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail gor-ddatblygiad a maint y tŷ. Er hyn, mae’r safle o fewn gardd sylweddol ac mae’r bwriad yn cadw digon o le mwynderol a lle parcio a throi i Dŵr Y Gwynt a’r tŷ newydd. Mae crib y to yn is na Thwr Y Gwynt a Bryn Arfor ac mae’r ôl troed a swmp y tŷ o faint cymharol. Ystyrir yn yr achos yma y byddai’r datblygiad yn dderbyniol o ran graddfa a maint ac yn ogystal mae’r dyluniad a’r edrychiadau allanol yn cydweddu gyda chymeriad presennol Twr Y Gwynt. Ni ystyrir ychwaith y bydd y dyluniad yn niweidiol i gymeriad traddodiadol Bryn Arfor. Mae’r datblygiad yn gwneud defnydd effeithiol o ddeunyddiau o safon uchel megis llechi naturiol i’r to a gorffeniad rendr i’r waliau allanol. Byddai hyn yn galluogi’r bwriad weddu’n effeithiol i’r safle gan gadw ac ategu cymeriad yr ardal. Mae’r llwybr arfordirol Llyn wedi ei leoli i blaen y safle ond oherwydd ei lleoliad ar lefel dipyn is na’r safle a gosodiad y tŷ, ni ystyrir bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar ddefnydd a mwynhad o’r llwybr nac ar naws agored yr ardal arfordirol.

5.9 Mae’r safle wedi ei leoli o fewn tirwedd hanesyddol gofrestredig ac mae’n weladwy (o bellter) o Barc Cenedlaethol Eryri sydd wedi ei leoli ar draws yr aber. Mae polisïau

B12 a B14 felly yn berthnasol i'r cais. Yng nghyd-destun yr asesiad uchod, ac o ystyried y byddai'r bwriad wedi ei leoli rhwng dau dy presennol, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn niweidiol i osodiad y dirwedd hanesyddol nac i nodweddion a chymeriad arbennig y parc cenedlaethol. Ni ystyrir felly fod y cais yn groes i bolisïau B12 a B14.

5.10 Wrth roi ystyriaeth i faint, dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig credir na fyddai'r bwriad yn debygol o gael unrhyw niwed sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal leol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisïau B22, B23 a B25 o'r CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Mae polisïau CH33 a CH36 yn ymwneud â'r ddarpariaeth mynediad a pharcio arfaethedig ar y safle. Mae polisi CH22 hefyd yn berthnasol trwy warchod llwybrau a hawliau tramwy. Mae'r bwriad yn golygu creu mynediad newydd oddi ar drac mynediad preifat. Mae rhan o'r trac yn llwybr cyhoeddus. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys darpariaeth parcio i gefn yr annedd arfaethedig a modurdy dwbl. Byddai'r ddarpariaeth arfaethedig yn ddigon sylweddol ar gyfer cynnal 2-3 car preifat sy'n dderbyniol ar gyfer y math yma o ddatblygiad.

5.12 Mae'r sylwadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu ar sail diogelwch ac anaddasrwydd y lon breifat i wasanaethu tŷ ychwanegol. Er hynny mae'r cynllun yma ar gyfer un tŷ yn unig ac o ganlyniad ni ystyrir bydd yna gynyddiad sylweddol yn ddefnydd o'r lon yn ystod nac yn dilyn y cyfnod adeiladu. Oherwydd defnydd cymysg presennol o'r trac ni ystyrir ychwaith y byddai symudiadau car o'r tŷ yn gwrthdaro gyda defnydd presennol y trac i'r fath raddfa fyddai'n cael ei ystyried i fod yn annerbyniol. Ymgynghorwyd gyda Swyddog Priffyrdd y Cyngor a'r Uwch Swyddog Hawliau Tramwy ac nid oedd unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad yn nhermau materion trafnidiaeth a mynediad. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd ond ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisïau CH22, CH33 a CH36.

Materion ecoleg a bioamrywiaeth

5.13 Mae polisi B15 a B16 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn berthnasol oherwydd agosrwydd y safle i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llŷn a'r Sarnau sydd tua 10medr i ffwrdd o'r safle. Mae polisi B16 yn 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. Mae polisi B15 yn datgan dylid gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i gyfanrwydd safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd rhyngwladol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli, mwyhau a diogelu nodweddion cydnabyddedig safleoedd o'r fath.

5.14 Mae'r Uned Bioamrywiaeth (fel yr awdurdod cymwys) wedi asesu'r cais trwy gynnal Prawf Effaith Sylweddol Tebygol tan Reoliad 61 y Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau. Mae'r asesiad yn cydnabod bod yna risg isel i'r datblygiad gael effaith ar nodweddion y Safle Ewropeaidd. Daw'r risg yma o ddeunydd gwastraff yn ystod y gwaith adeiladu lifo i lawr yr allt for i'r safle. Hefyd mae'r risg yn gysylltiedig gyda gollyngiadau damweiniol o olew, tanwydd, neu ddeunyddiau llygrol posibl megis sment. Daw'r asesiad i'r canlyniad mai risg isel sydd i hyn ddigwydd a hefyd i'r deunyddiau lifo i lawr trwy'r tyfiant prysgwydd ar yr

allt mor ar draws y llwybr arfordir ac i lawr i'r safle Ewropeaidd . Adeiladu un tŷ mewn gardd fawr yw'r bwriad ac felly mae'r risg i'r gwaith effeithio ar nodweddion neu weithrediad yr ACA yn gymharol fach. Er hynny, i leihau'r risg ymhellach mae'r Uned Bioamrywiaeth yn argymell amod i sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol gyda chanllawiau atal llygredd, gweithio o fewn neu yn agos i dwr. O ganlyniad, ac ar sail maint a natur y bwriad, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B15 a B16.

Materion isadeiledd

5.15 Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail diffyg presennol yng nghapasiti'r system garthffosiaeth ac na fydd y system yn gallu ymdopi gyda defnydd ychwanegol. Er hyn nid oedd gan Dwr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad yn ddarostyngedig i amodau priodol. Ar y sail yma nid oes rheswm digonol i wrthod y cais ar y sail yma yn unig.

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 yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

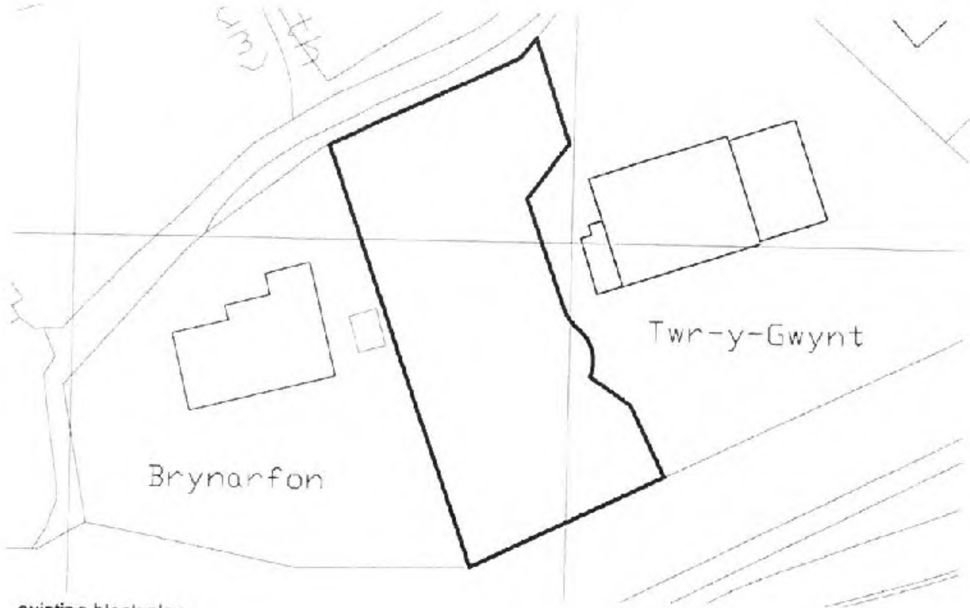
1. 5 mlynedd
3. Deunyddiau a gorffeniadau.
5. Mynediad a pharcio.
5. Tirweddu
6. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir.
7. Dwr Cymru
8. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.
9. Amod i warchod yr Ardal Cadwraeth Arbennig.
10. Amser danfon nwyddau i'r safle yn ystod y cyfnod adeiladu.

Rhif y Cais / Application Number : C15/0074/44/LL

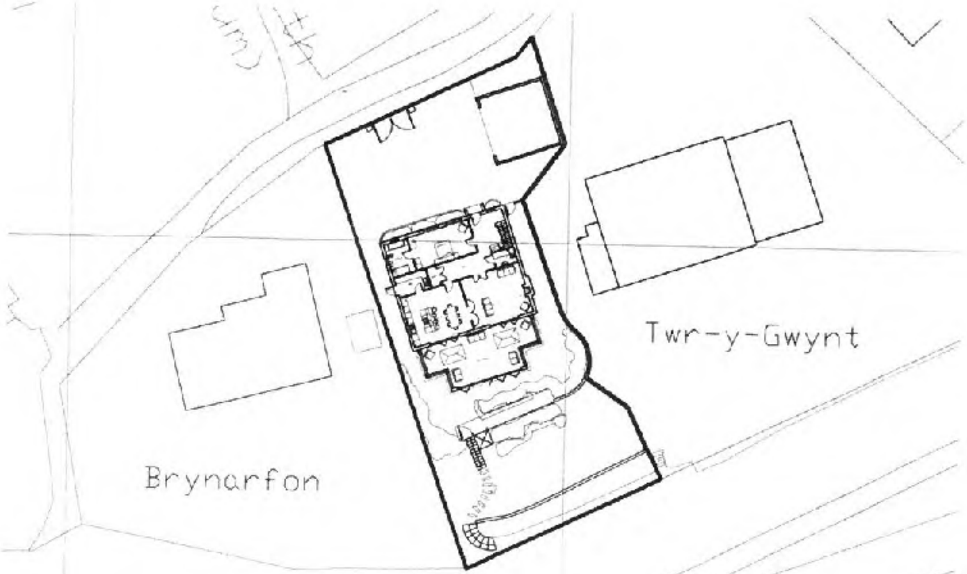
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

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

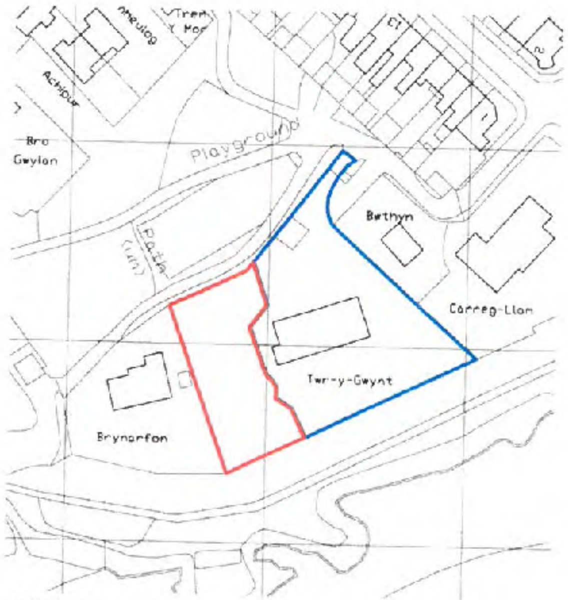
This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387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



existing block plan
scale 1:500



proposed block plan
scale 1:500



OS location plan
scale 1:1250

CYNGOR GWYNEDD
30 ION 2015

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

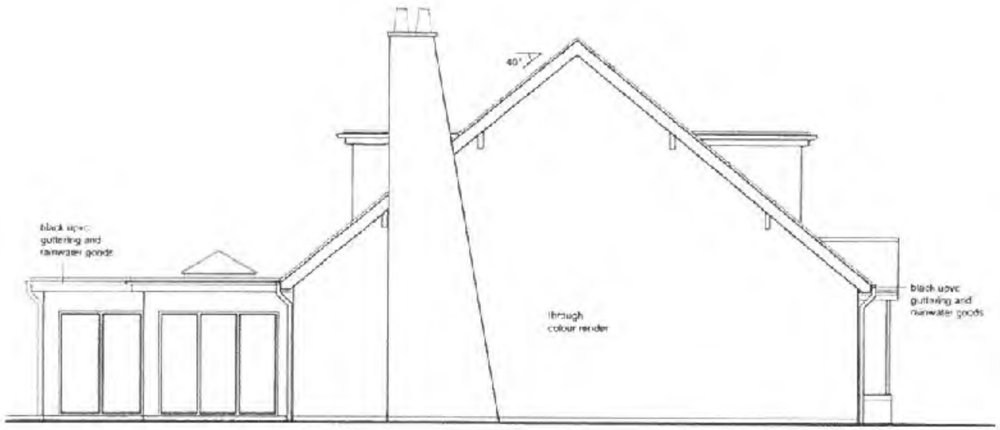
martin fletcher ■ architects
PO Box 168
Liverpool
L17 8WD
tel: 0151 727 7270 fax: 0151 727 7270 email: mfarchitecture@aol.com

project: twr-y-gwynt borth-y-gest porthmadog

OS location plan and existing and proposed block plans

date: 25.04.14
scale: 1:1250@A4
drawn: jm

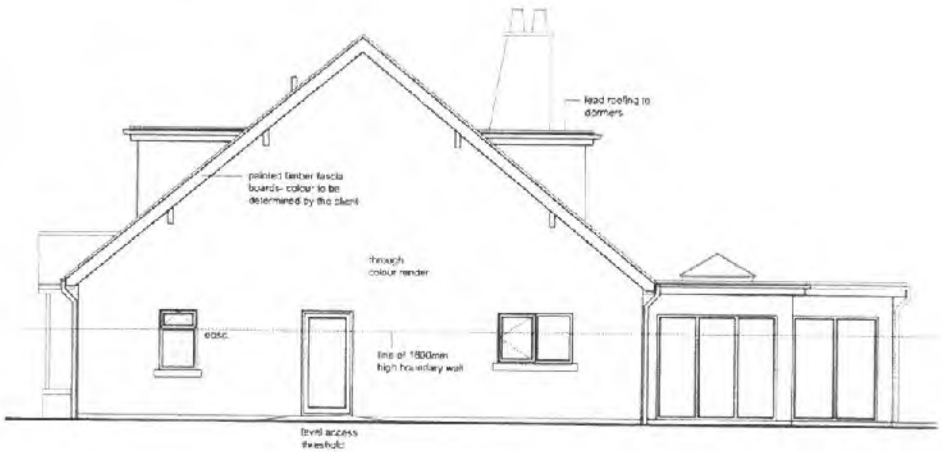
599.02



proposed side elevation
scale 1:100

proposed front elevation
scale 1:100

proposed rear elevation
scale 1:100



proposed side elevation
scale 1:100

CYNGOR GWYNEDD
30 ION 2015

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

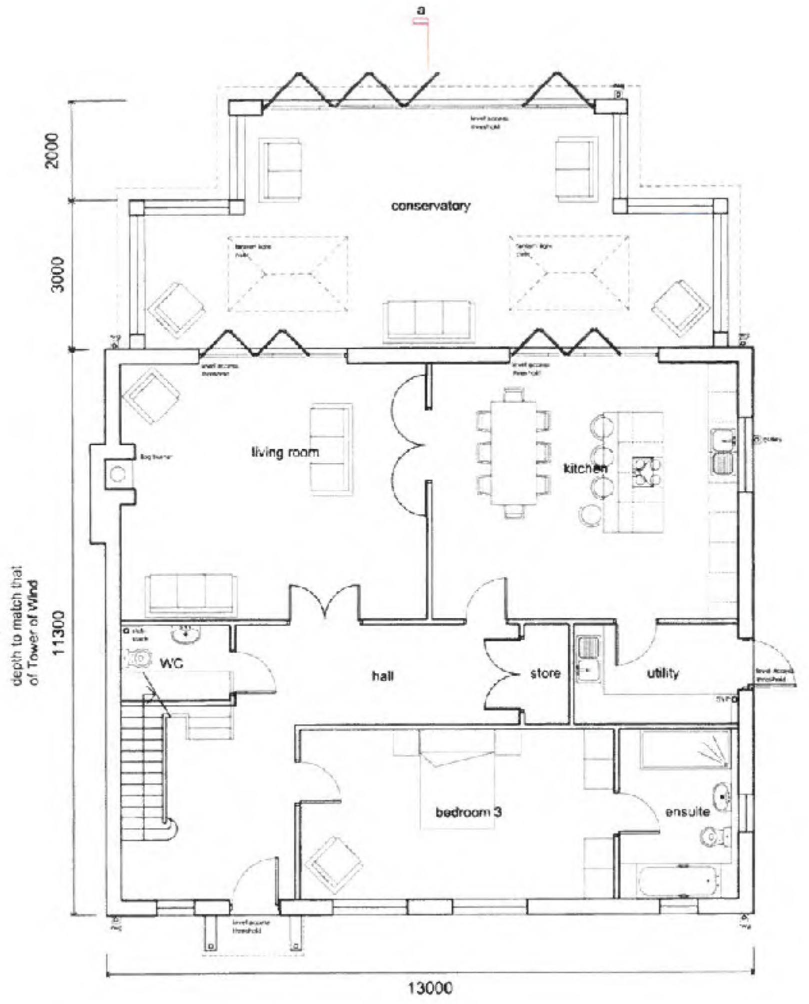
martin fletcher ■ architects
PO Box 158
Liverpool
L17 9WD
tel: 0151 727 7270 fax: 0151 727 7270 email: mfarchitecture@aol.com

project: twr-y-gwynt borth-y-gest porthmadog

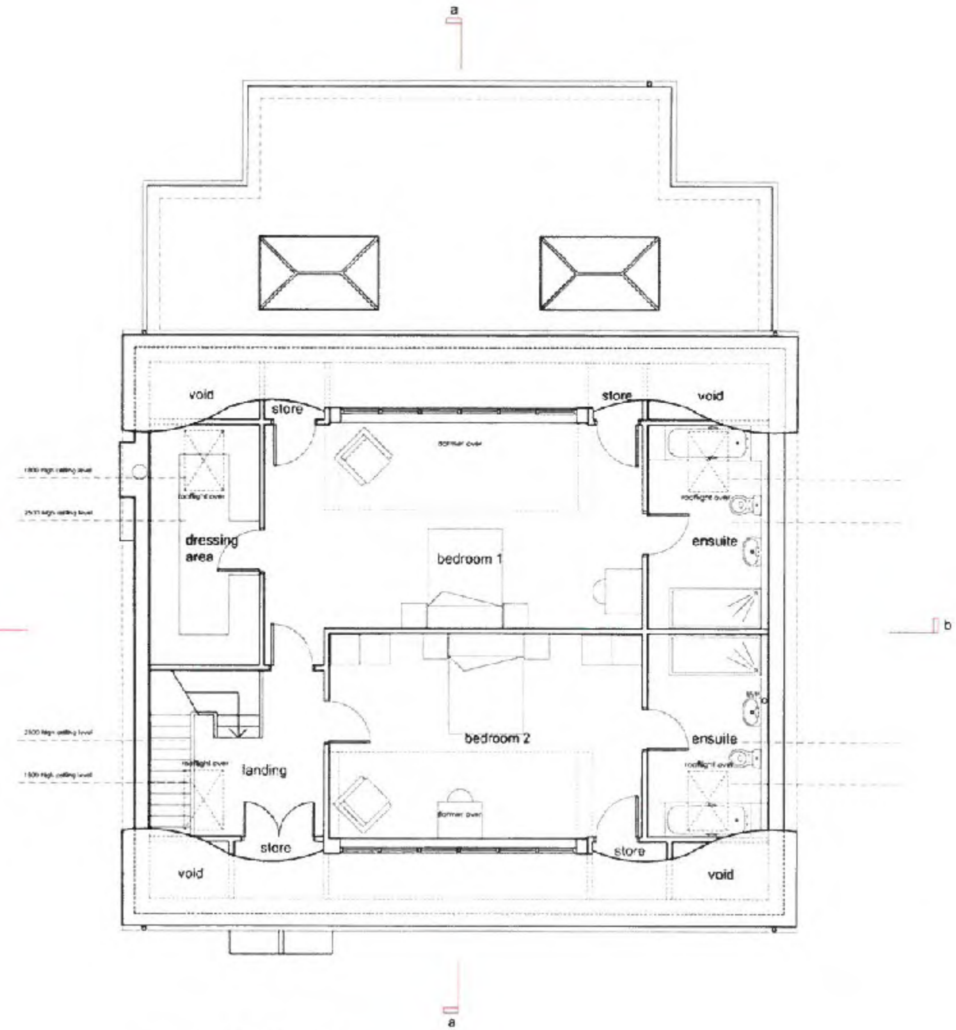
proposed elevations

date: 17.12.14
scale: 1:100 @ A3
drawn: mc

599.04a



proposed ground floor plan
scale 1:100



proposed first floor plan
scale 1:100

CYNGOR GWYNEDD
CYFADRAN ...
30 IONAWR 2015
GWASANAETH CYNLLUNIO A ... GORFODAETH
... tracio...

0.5 1 2 3 4 5 10 metres

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

martin fletcher ■ architects
PO Box 165
Liverpool
L17 8WD
tel: 0151 727 7270 fax: 0151 727 7270 email: mfarchitecture@aol.com

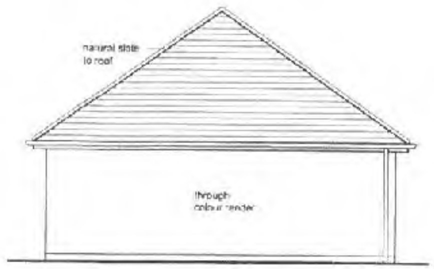
project: twr-y-gwynt borth-y-gest porthmadog
proposed floor plans

date: 17.12.14
scale: 1:100 @ A3
drawn: hlc

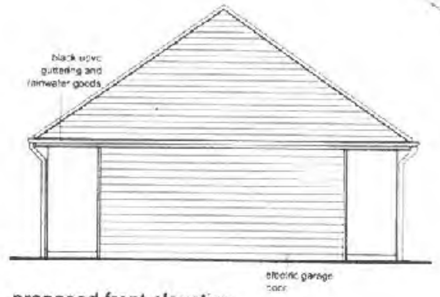
599.03a

CYNGOR GWYNEDD
CYFADRAN
3 0 ION 2015

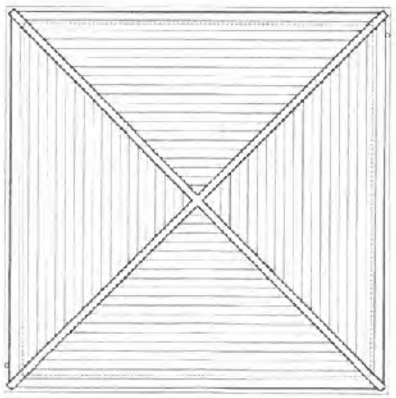
proposed garage plan
scale 1:100



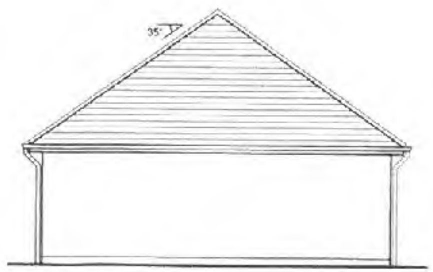
proposed side elevation
scale 1:100



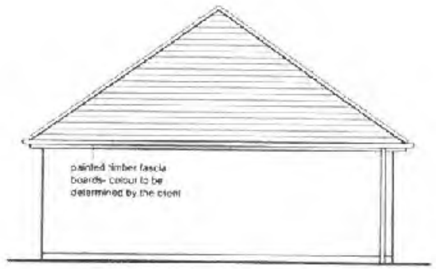
proposed front elevation
scale 1:100



proposed garage roof plan
scale 1:100



proposed rear elevation
scale 1:100



proposed side elevation
scale 1:100

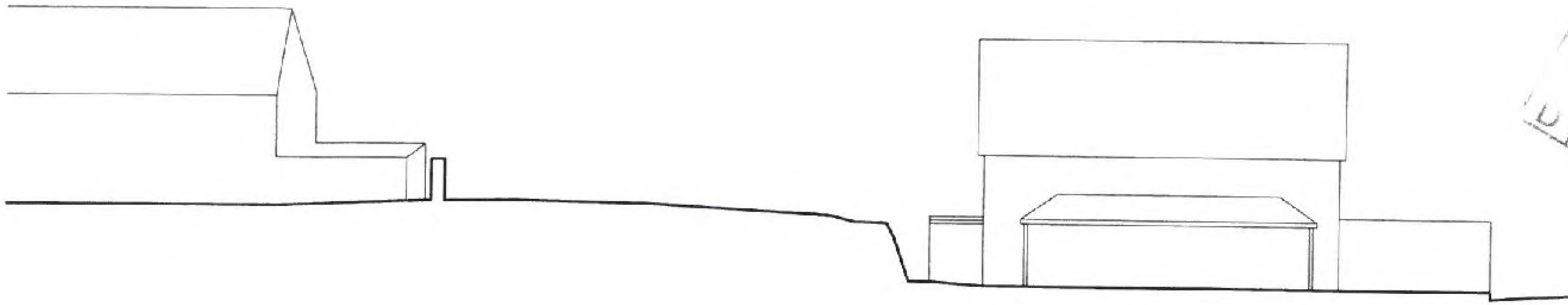
FOR PLANNING PURPOSES ONLY

martin fletcher ■ architects
P.O Box 168
Liverpool
L17 8WD
tel: 0151 727 7270 fax: 0151 727 7270 email: mfarchitecture@aol.com

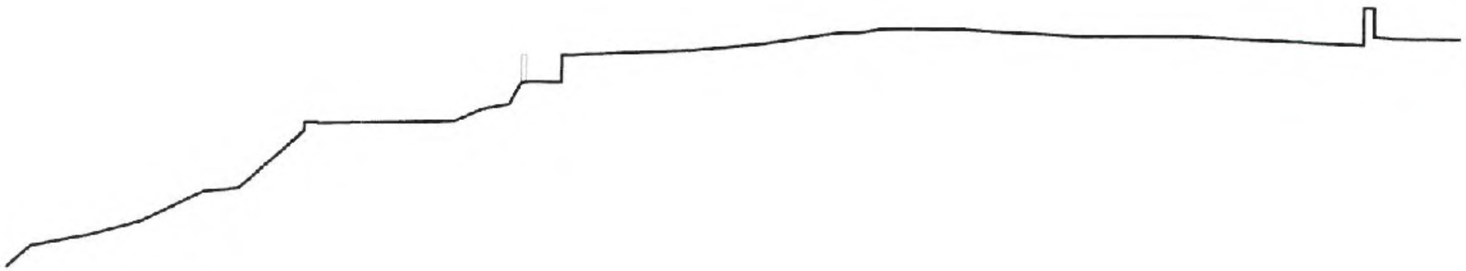
project: twr-y-gwynt borth-y-gest porthmadog
proposed garage plans and elevations

date: 17.12.14
scale: 1:100 @ A3
drawn: hlc

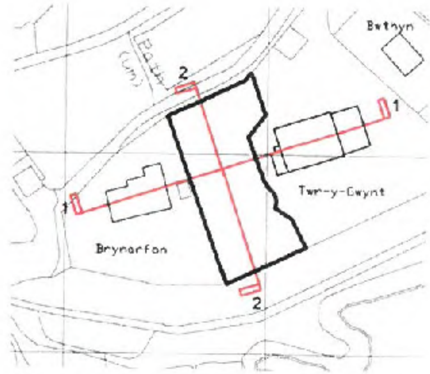
599.09



existing site section 1
scale 1:200



existing site section 2
scale 1:200



Section key

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

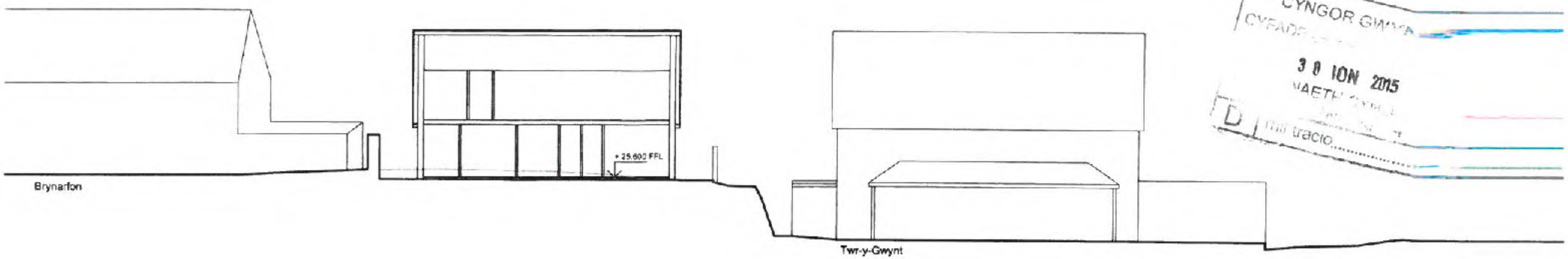
martin fletcher ■ architects
PO Box 158
Liverpool
L17 8WD
tel: 0151 727 7270 fax: 0151 727 7270 email: mfarchitecture@aol.com

project: twr-y-gwynt borth-y-gest porthmadog

existing site sections 1 and 2

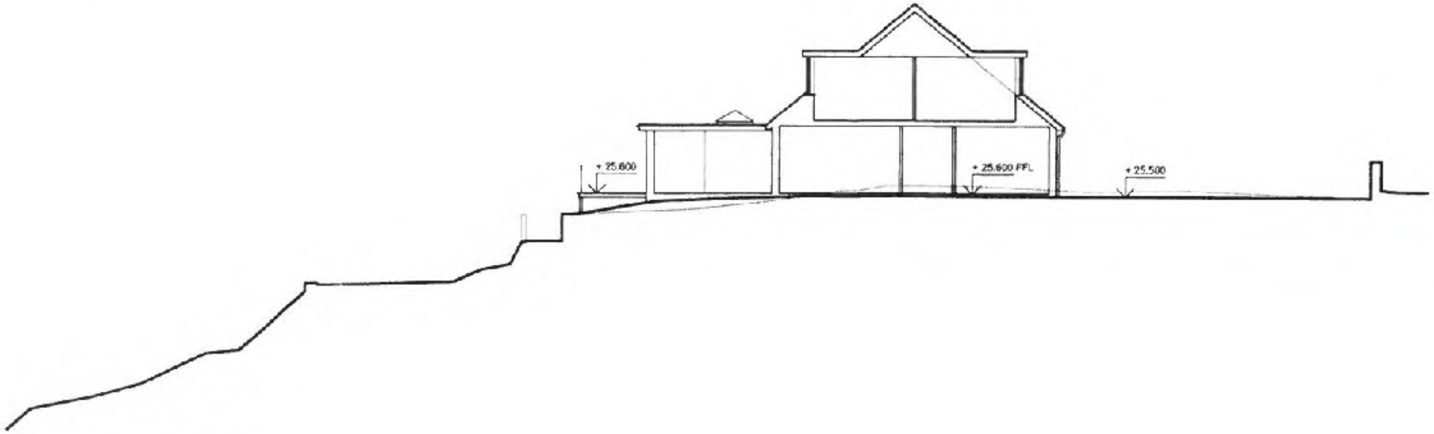
date: 17.12.14
scale: 1:200 @ A3
drawn: hc

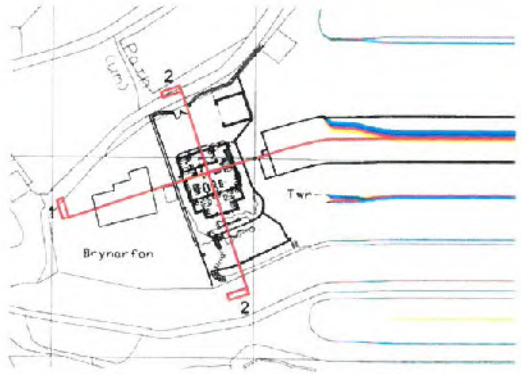
599.07



CYNGOR GW
30 ION 2015

proposed site section 1
scale 1:200





Section key

proposed site section 2
scale 1:200

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

martin fletcher ■ architects
tel: 0151 727 7270 fax: 0151 727 7270 email: mfarchitecture@aol.com
PO Box 16
Liverpool
L17 8WD

project: twr-y-gwynt borth-y-gest porthmadog

proposed site sections 1 and 2

date: 17.12
scale: 1:10
drawn: blc

0.5 1 2 3 4 5 10 metres