
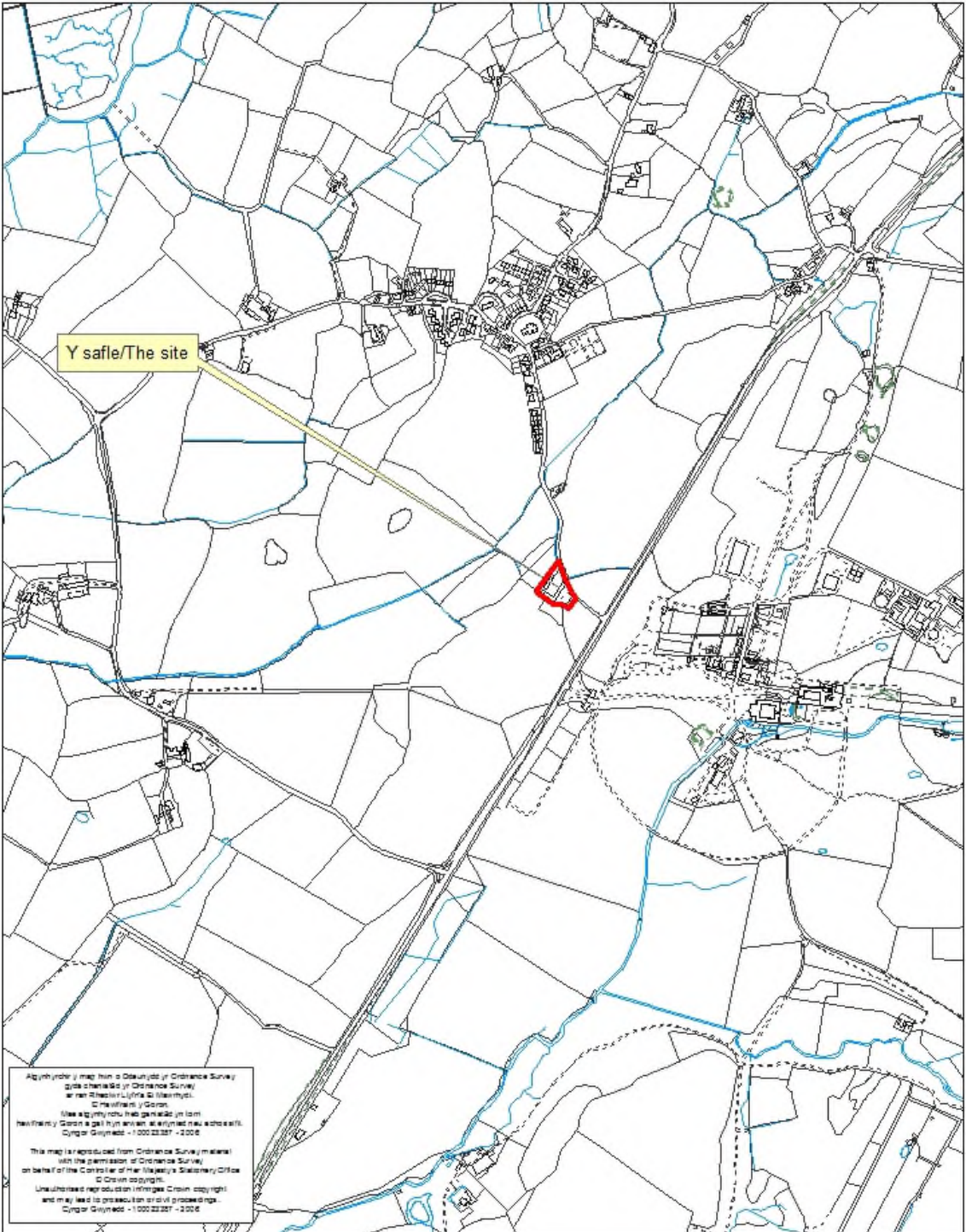


Rhif: 5

	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.	



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

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 gweledd 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. Polisiâu Perthnasol:

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

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

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 - Cymeradwyr 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,

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

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 **Polisiau 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 Caniatwyd 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

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

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:	Rhodddwyd 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 cysail 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.

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

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 bolisiau tai lleol a chenedlaethol eraill, ac nad oes darpariaeth yn y Cynllun Datblygu Unedol am eithriad mewn sefyllfaoedd fel hyn.

Mwynderau

5.20 Mae Polisiau 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 andwylol 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 Polisiau B15 a B20 y CDU oherwydd diffyg gwybodaeth o safbwynt mesurau lliniaru.

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

- 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 *Rhynolophus hipposideros*, Hyd nes y cwblheir hyn bydd CNC yn parhau i wrthwynebu'r cais. Ni ellir gwneud hyn hyd nes y derbynir 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 bensaerniaeth 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 ylliau 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

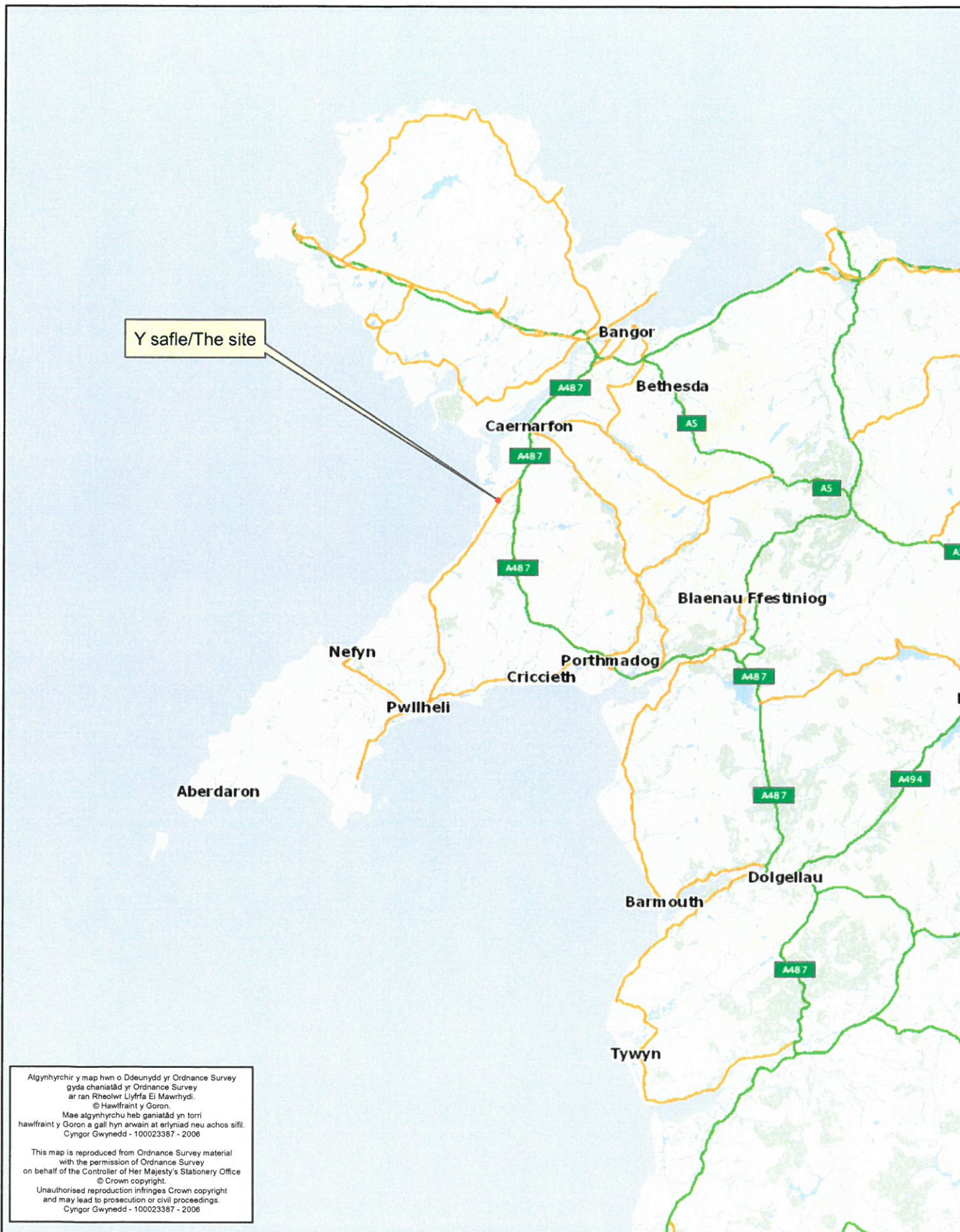
1. Mae'r bwriad i ddarparu dau dŷ marchnad agored drwy drosi adeiladau yng nghefn gwlad yn groes i bolisi CH12 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
2. Nid oes tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i sicrhau na fydd niwed i rywogaethau sydd wedi'u gwarchod nac i nodweddion arbennig Ardal Gadwraeth Arbennig Glynllifon yn groes i Bolisiau B15 a B20 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd



Rhif y Cais / Application Number :

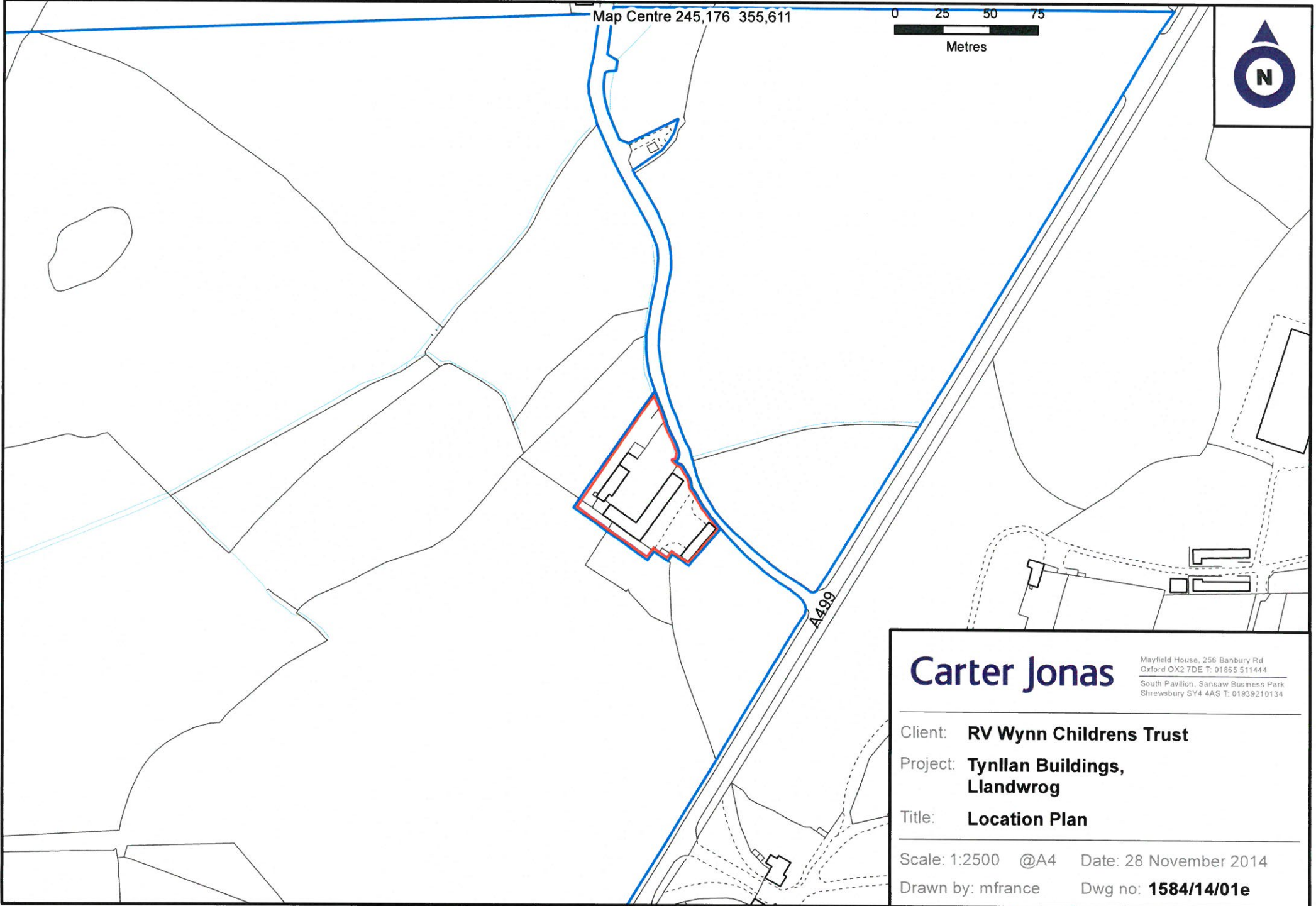
C14/1201/17/LL

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



Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Eil Mawrhydi.
© Hawffraint y Goron.
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawffraint 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



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**

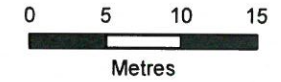
Project: **Tynllan Buildings, Llandwrog**

Title: **Proposed Block Plan**

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

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

Map Centre 245,172 355,598



Turfed areas with hogging/gravel paths,
6mm steel edging to paths below
level of grass.

Septic Tank

Lonicera hedges, double planted
18" apart bare rooted 400mm high.

Self-draining hogging/gravel on
200mm compacted sub base.

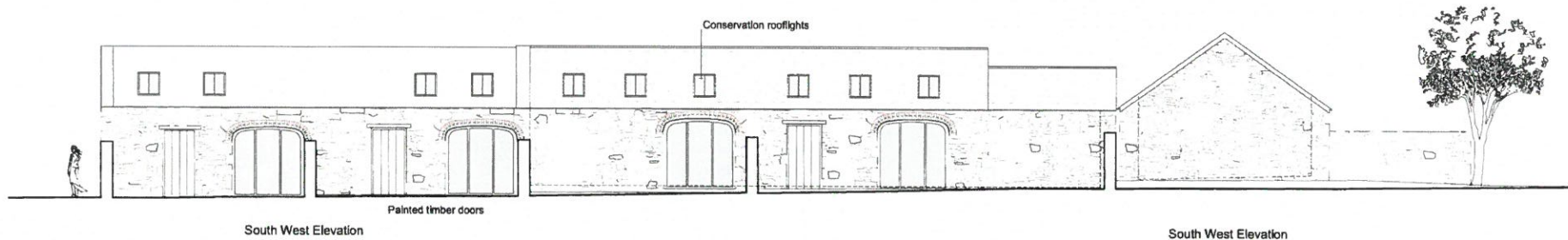
Access 1

Access 2

Existing trees/ scrubland

Legend

- Property 1
- Property 2
- Property 3



South West Elevation

South West Elevation



North East Elevation

North East Elevation

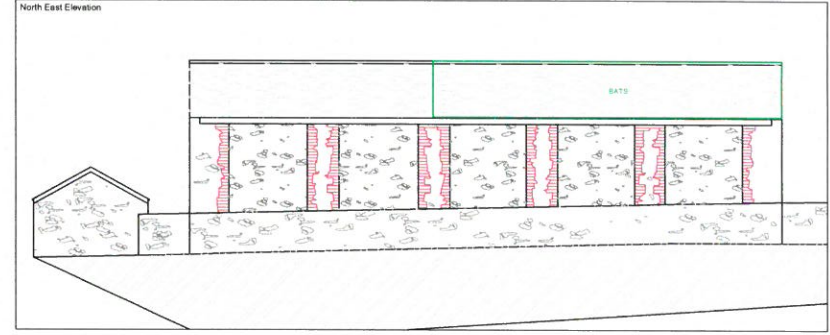
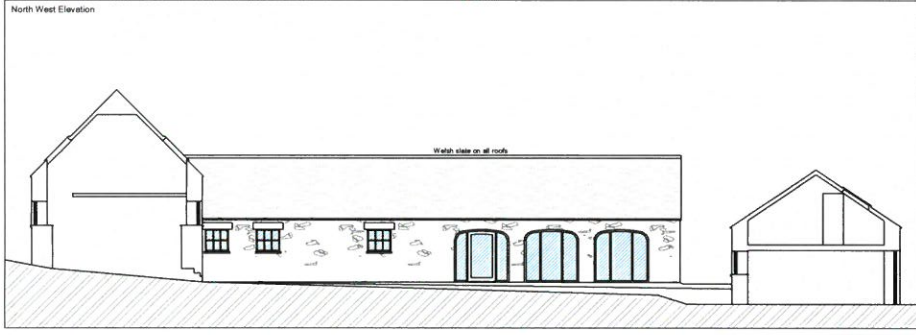
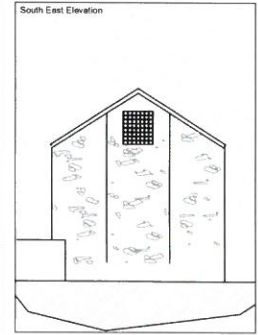
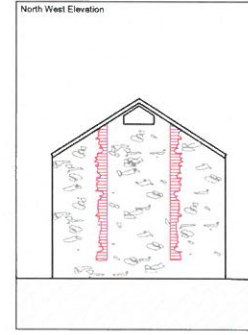
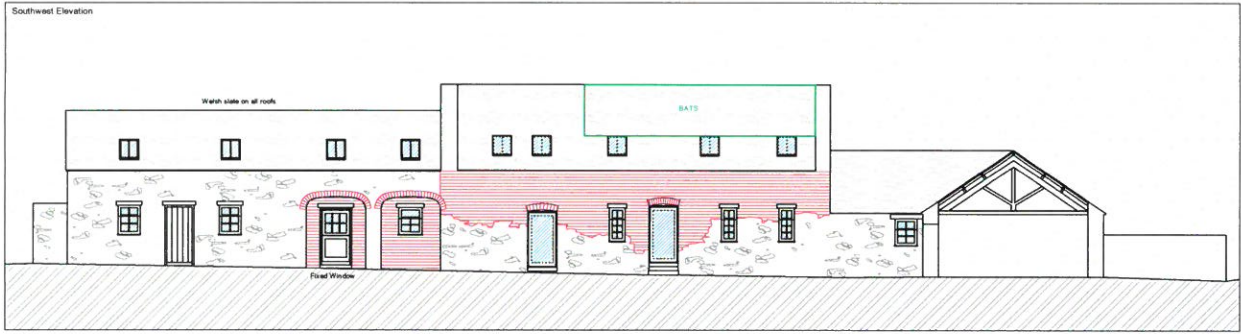
notes	
Rev.B: 17.12.2008	
title	PROPOSAL ELEVATIONS
job no.	1584
scale	1:100
date	18.04.2008
drg.no	1584/07
revision	Rev.B: 17.12.2008
Simon Smith & Michael Brooke Architects	
No 3 Scott Lane London SW4 6LA tel: 020 7627 7630 fax: 020 7627 7631 email: pm@simbrooke.co.uk	

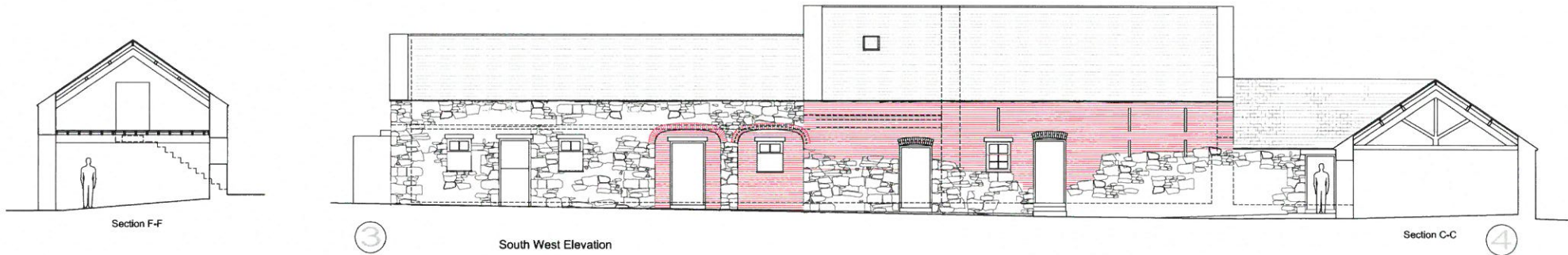
Tynllan Buildings

Carter Jonas

Client: RV Wynn Childrens Trust
Project: Tynlet Buildings,
Llandrog
Title: Proposed Elevations

Scale: 1:100 @A1 Date: 28 Nov 2014
Drawn By: MAF Dwg No: 1564-14/04

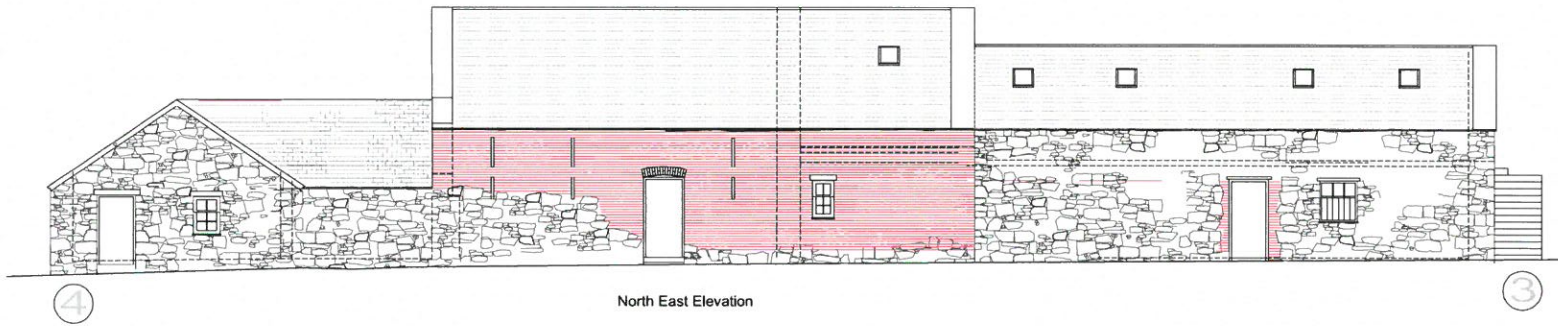




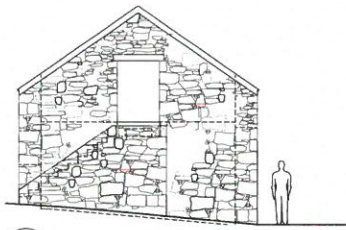
Section F-F

South West Elevation

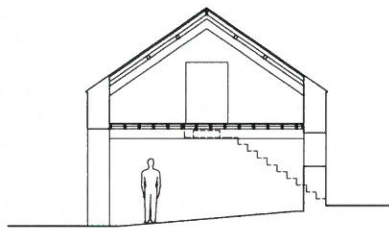
Section C-C



North East Elevation



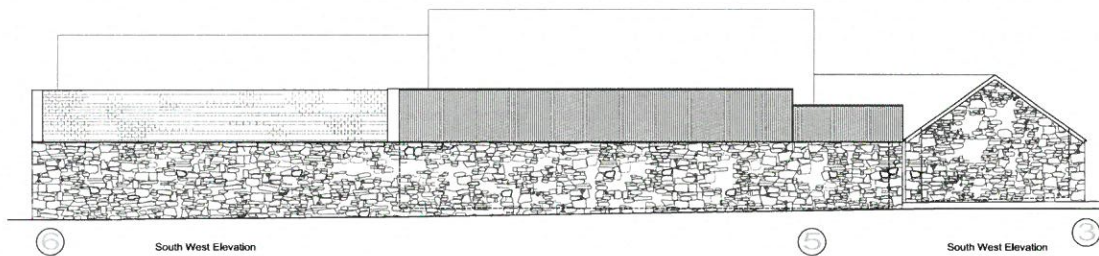
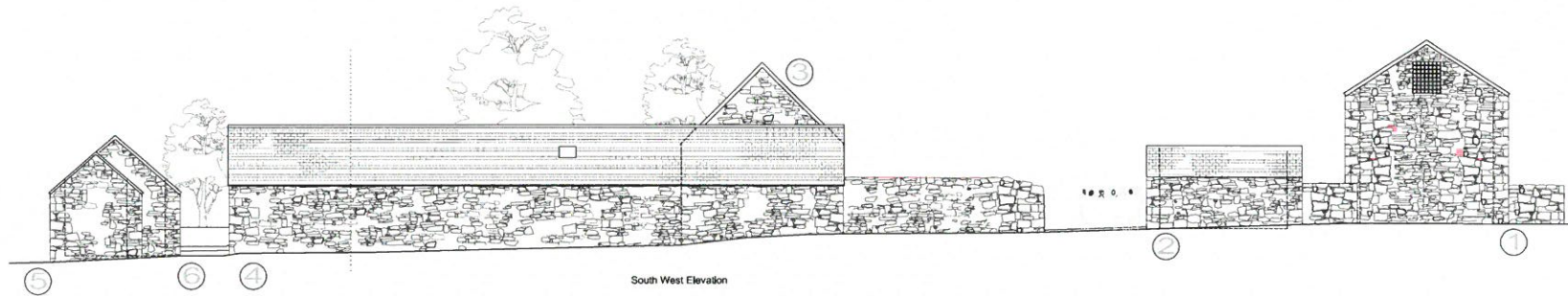
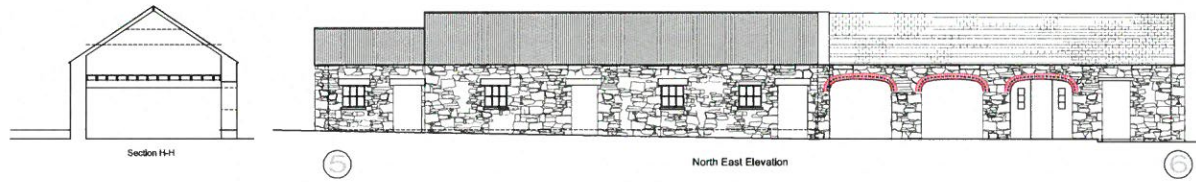
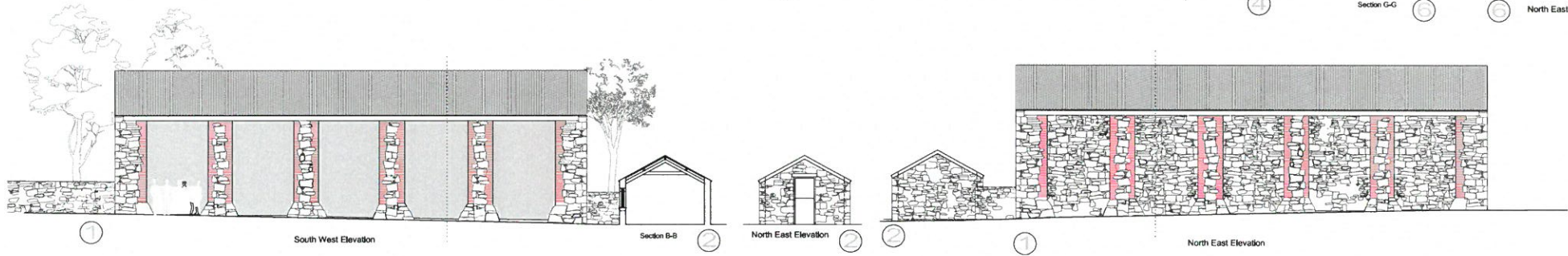
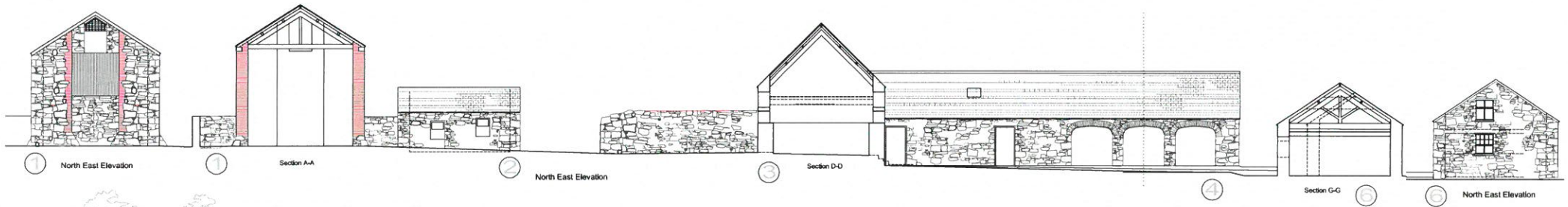
North East Elevation



Section F-F

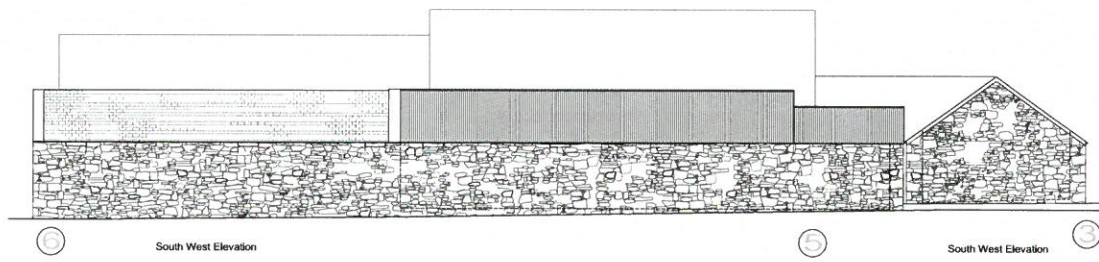
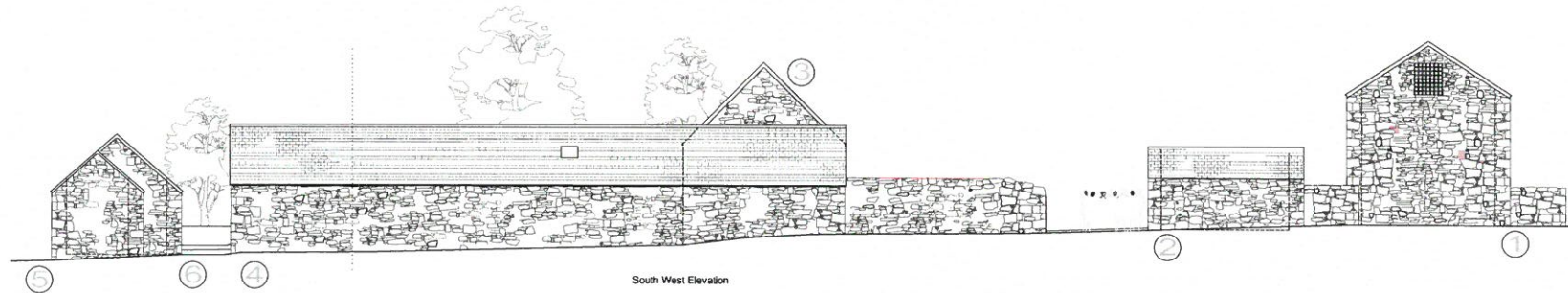
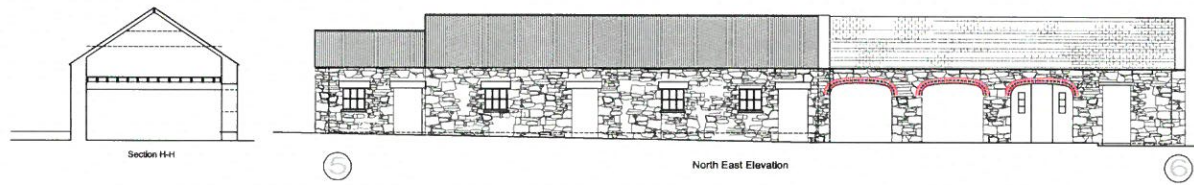
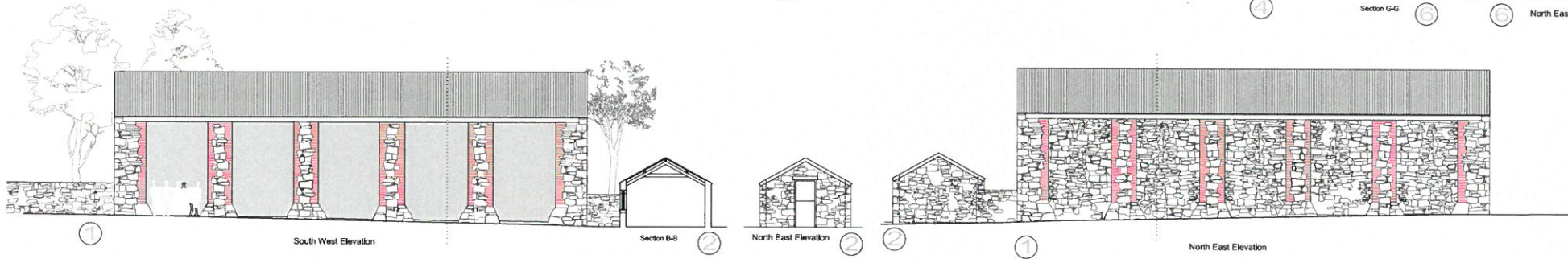
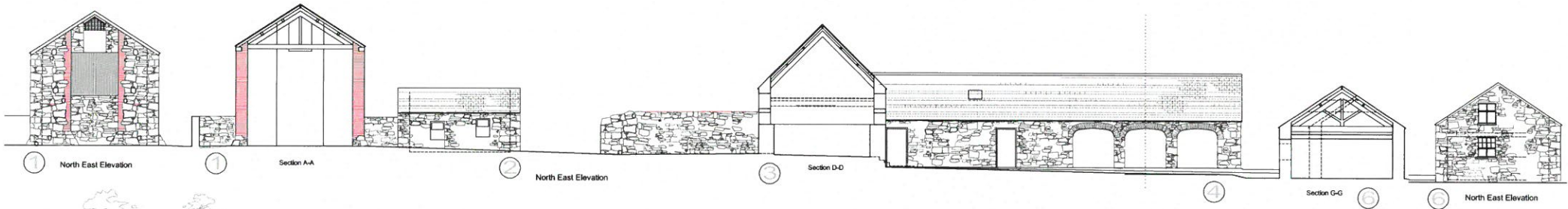
notes	
title EXISTING SECTIONS & ELEVATIONS	
job no.	1584
scale	1:100
date	12.03.2008
drg.no	1584/03
revision	
Simon Smith & Michael Brooke Architects	
No 3 Scout Lane London SW4 9LA tel: 020 7527 7130 fax: 020 7527 7531 email: post@smithbrooke.co.uk	

Tynllan Buildings



notes	
title	EXISTING SECTIONS & ELEVATIONS
job no.	1584
scale	1:100
date	12.03.2008
drw. no.	1584/02
revision	
Simon Smith & Michael Brooke Architects	
No 3 Sicut Lane London SW4 6LA Tel 020 787 7630 Fax 020 787 7651 www.simon-smith-and-michael-brooke.com	

Tynlian Buildings



notes	
title	EXISTING SECTIONS & ELEVATIONS
job no.	1584
scale	1:100
date	12.03.2008
drg no	1584/02
revision	
Simon Smith & Michael Brooke Architects	
No 3 School Lane London SW14 0LA Tel 020 7677 7631 Fax 020 7677 7631 email: simon@simonbrooke.co.uk	

Tynlian Buildings