
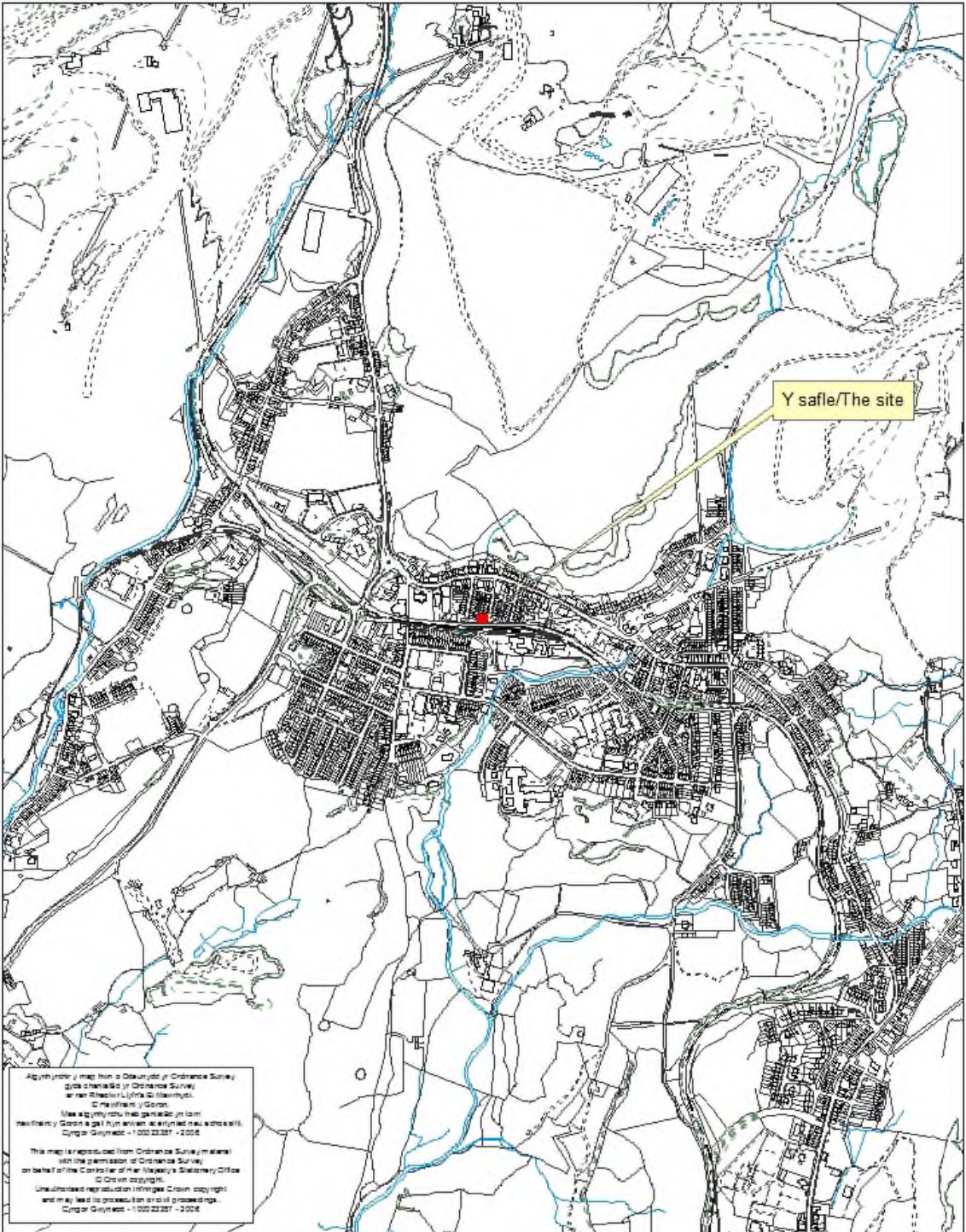


Rhif: 8

	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.	



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

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. Polisiau 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.

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

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

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.

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 Polisiâu 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

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

- Adran Bioamrywiaeth: 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 drafndiaeth sy'n ymweld â'r safle mewn cymhariaeth a'i ddefnydd presennol.
- Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid oedd yna olion ystlumod nac adar. Nid oes pryderon bioamrywiaeth ynglŷn â'r datblygiad yma.
- Rhwydwaith Rheilffyrdd: (Network Rail): Dim gwrthwynebiad. Cynghori'r ymgeisydd i osod mesurau atal llifogydd.
- Ymgynghoriad Cyhoeddus: Dim sylwadau i'w cynnig
- Rhodddwyd 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 polisiau 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 pholisiau 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 trafndiaeth 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 trafndiaeth ar gyfer un eiddo preswyl yn llawer is na'r lefel o drafndiaeth 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 gyfarwydd 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 gyfarwydd 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 gorbwysu'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.

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

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

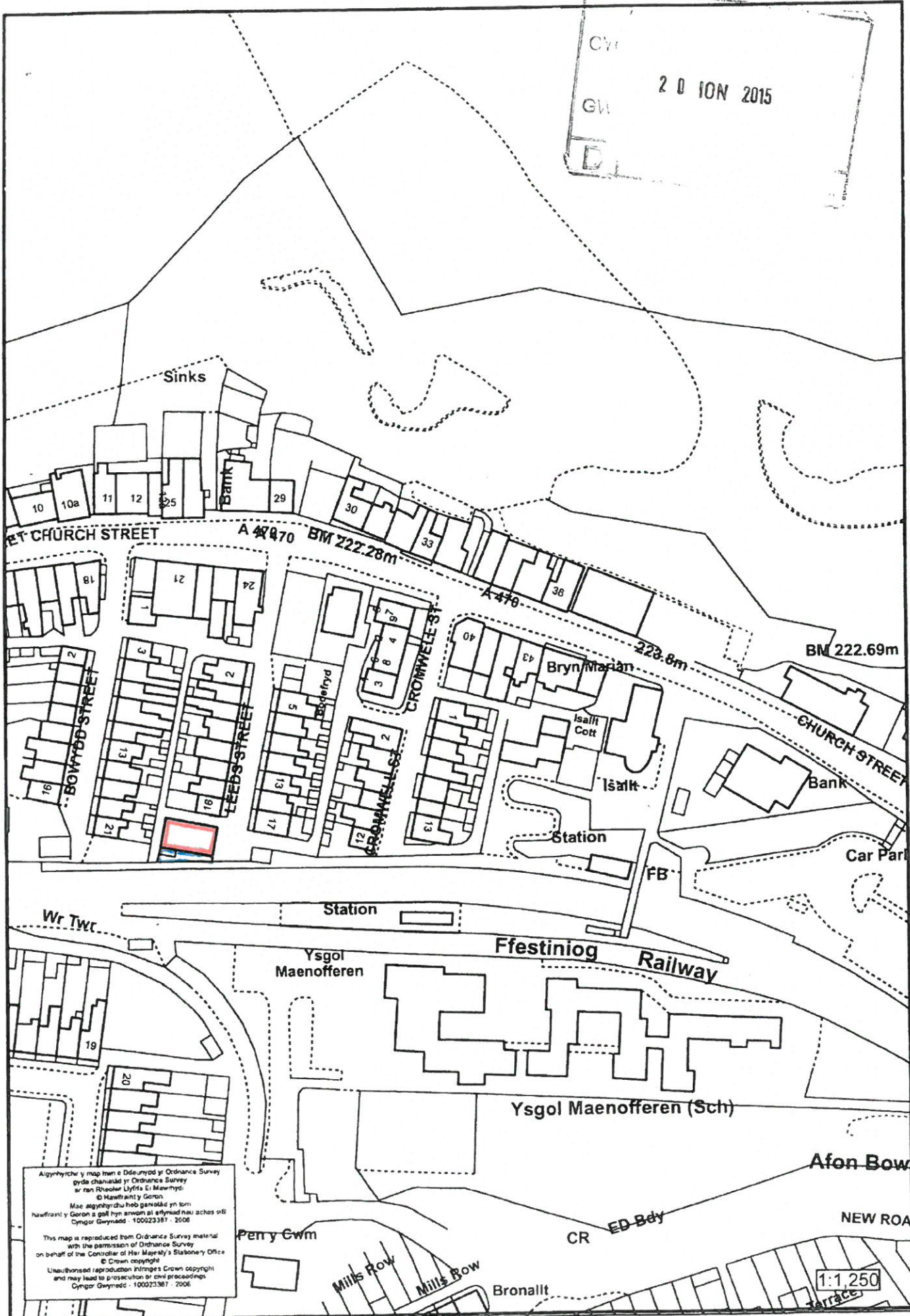
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawffrânt y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri hawffrânt y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2008

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 - 2008

CY
GW
20 ION 2015



CHURCH STREET

A 470 BM 222.28m

BM 222.69m

223.8m

Wr Twr

Station

Ffestiniog Railway

Ysgol Maenofferen

Ysgol Maenofferen (Sch)

Afon Bow

NEW ROAD

CR ED Bdy

Pen y Gwm

Mills Row

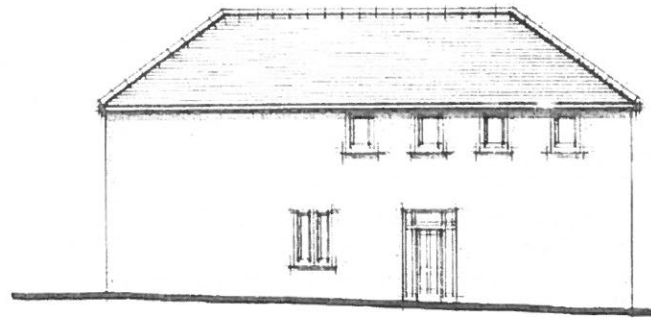
Mills Row

Bronallt

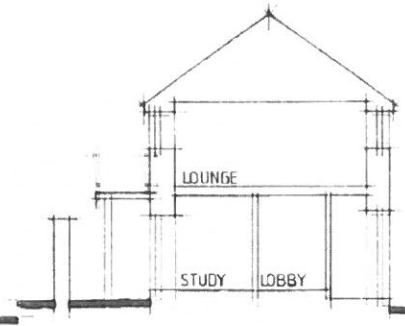
1:1,250

Aigynfyrch y map hwn a Ddeurydd yr Ordnance Survey
gyda chaniadau yr Ordnance Survey
ar ran Rhedder Llyfrfa Eri Mawrdd
© Hyspwynt y Gorn
Mae aigynfyrch heb ganiadau yn lwm
haufrant y Gorn a gall hyn arwain at effyniad neu achos o'r
Cyngor Gwynedd - 100223387 - 2008
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 - 100223387 - 2008

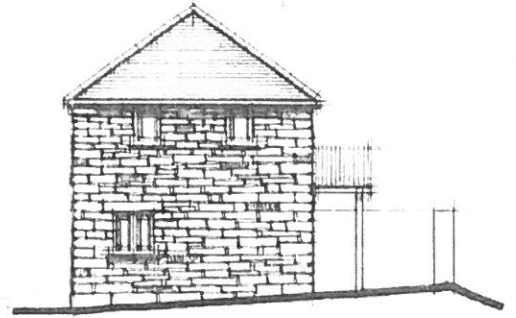
NOTES



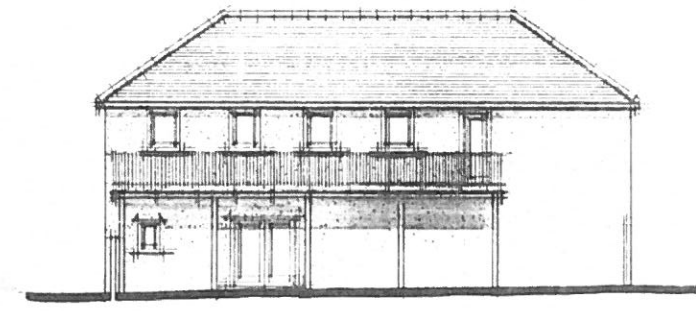
NORTH



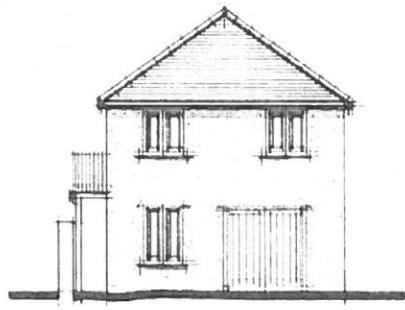
SECTION



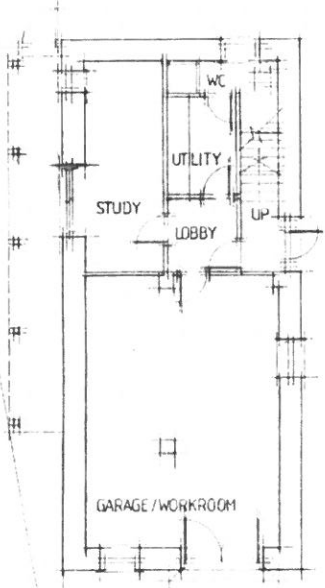
EAST



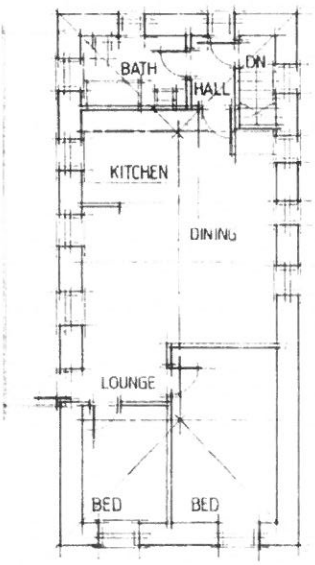
SOUTH



WEST



GROUND FLOOR



FIRST FLOOR

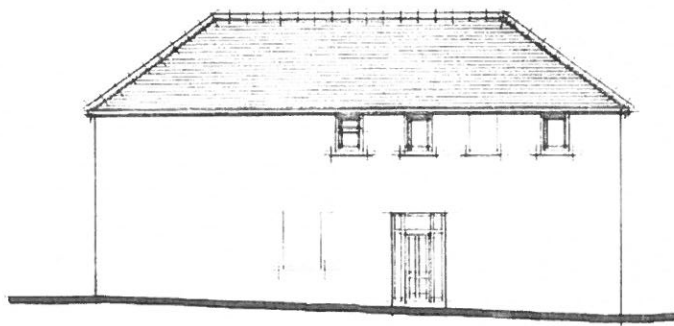
Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaernïol

Tel: 01766 81028/
Mob: 07870 368237
don.westley@yahoo.co.uk

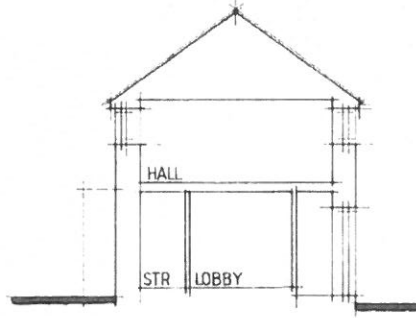
CLIENT
MR + MRS SCHRISWORTH,
LLYSPRIN,
RHWYRFFDIR,
PLAENAU FFESTINGOG,
GWYNEDD

JOB
PROPOSED CONVERSION
OF THE FORMER
KINGDOM HALL TO
DWELLING AT
LEIDS STREET,
PLAENAU FFESTINGOG

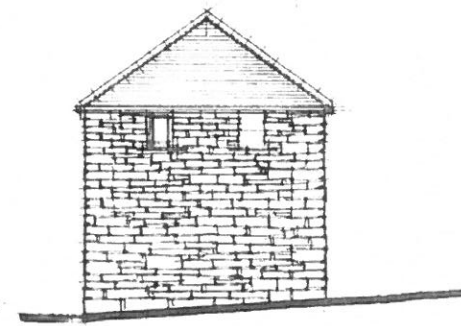
0.2 PROPOSED
SCALE 1:100 DATE JANUARY 15
DRWG NO 02/SC 15



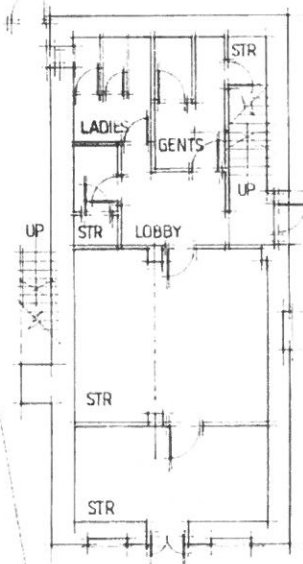
NORTH



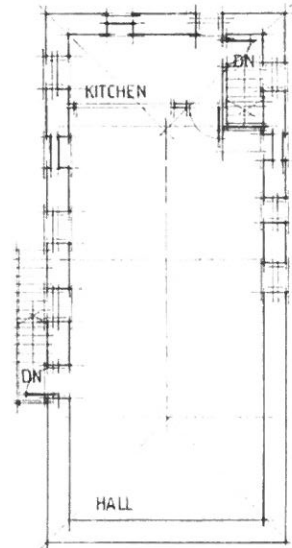
SECTION



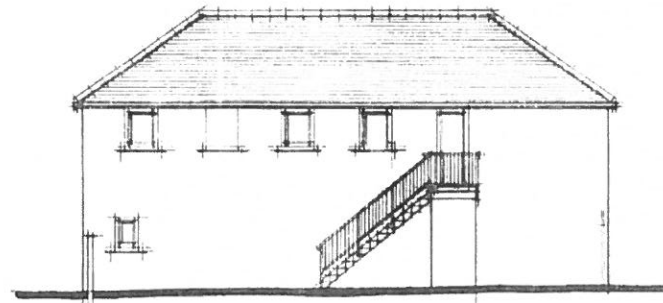
EAST



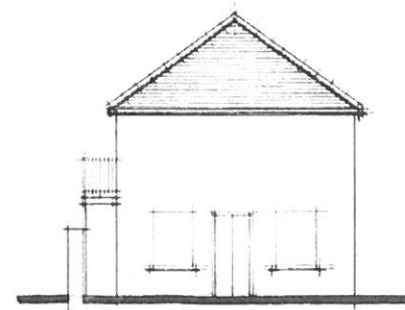
GROUND FLOOR



FIRST FLOOR



SOUTH



WEST

28 JAN 2015

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaernïol

Tel: 01766 830397
Mob: 07970 388237
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
MR & MRS SCHLESWICK HT,
LLYFFRYN,
EILWERYFDIR,
BLAENAU FFESTINIOG,
GAMHIEDD

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