


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.	



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

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 manau 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. 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 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 ymwithio'n weledol a/neu sydd wedi eu lleoli yn ansensitif ac yn anghydawns 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 gelli'r 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 parcio 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.

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

Canllawiau Dylunio Gwynedd

2.3 Polisiâu 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 Trafndiaeth:	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:	Rhodddwyd 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; <ul style="list-style-type: none"> • Mynediad i'r safle yn anaddas yn ystod y cyfnod adeiladau ac wedyn i wasanaethu tŷ ychwanegol. • Troadau 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 chwarae 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 polisiau 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 pholisiau'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 pholisiau 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

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

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 lorïau / 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 cyfocrog) 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 polisiau 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 throï 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 polisiau

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

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 bolisiau 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 argymhell 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 polisiau 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 :

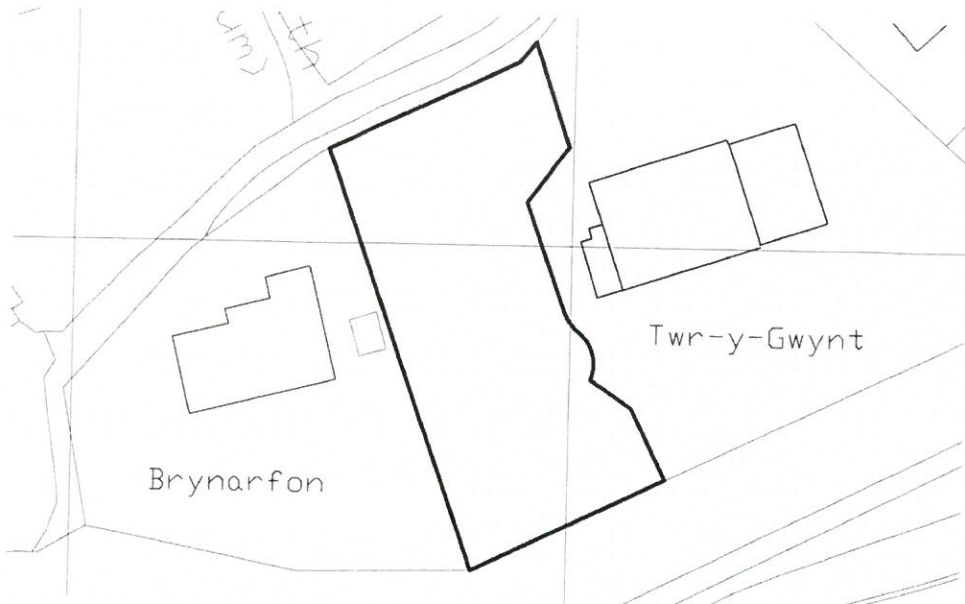
C15/0074/44/LL

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

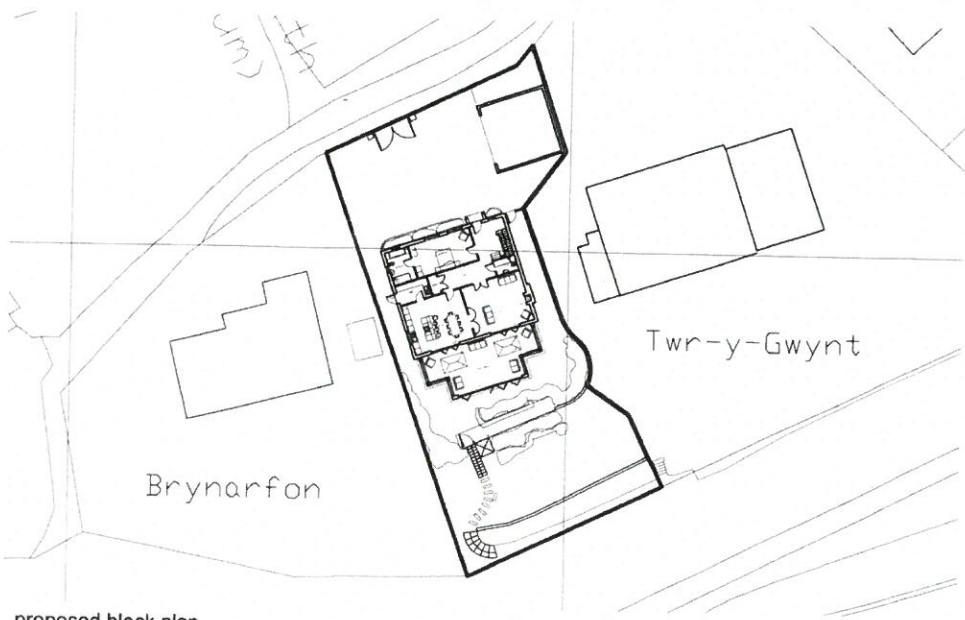


Algyhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawffraint y Goron.
Mae algyhyrchu heb ganiatâd yn torri hawffraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

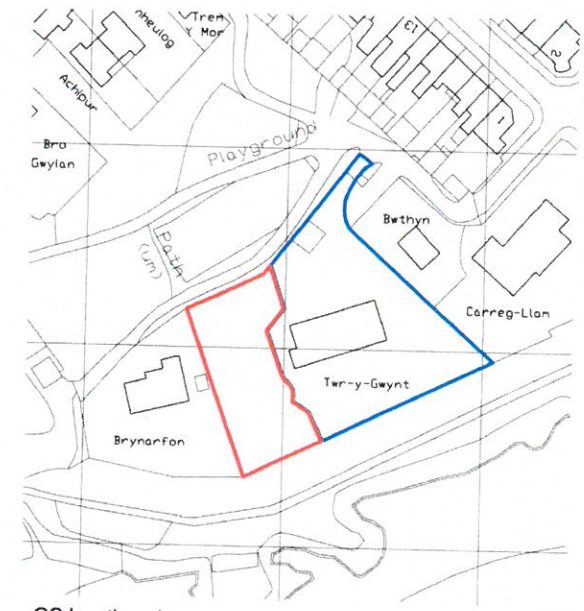
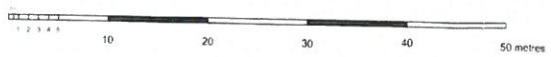
This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387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



existing block plan
scale 1:500



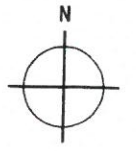
proposed block plan
scale 1:500



OS location plan
scale 1:1250



CYNGOR GWYNEDD
CYFADRAN YR AMGYLL
30 ION 2015
MAETH CYNLLUN
AFNIDIAETH
L17 8WD



FOR PLANNING PURPOSES ONLY

martin fletcher ■ architects

tel: 0151 727 7270 fax: 0151 727 7270 email: mfarchitecture@aol.com

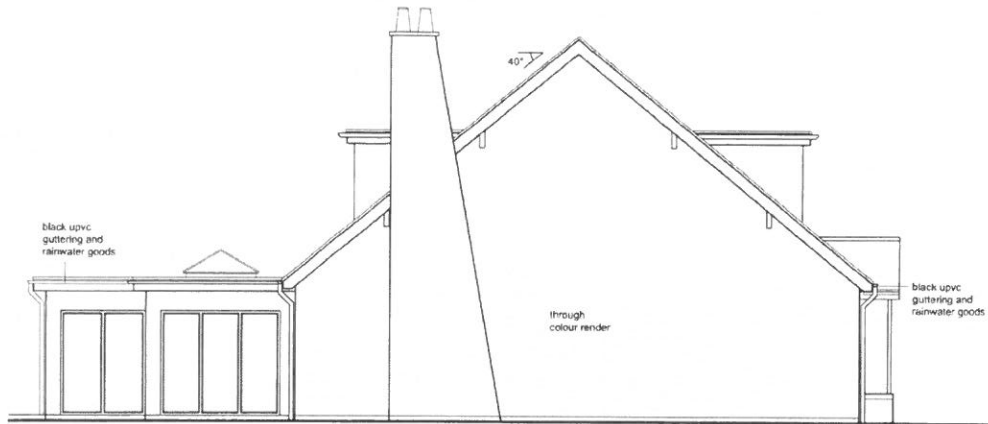
project: twr-y-gwynt borth-y-gest porthmadog

OS location plan and existing and proposed block plans

PO Box 166
Liverpool
L17 8WD

date: 29.04.14
scale: 1:1250@A4
drawn: jm

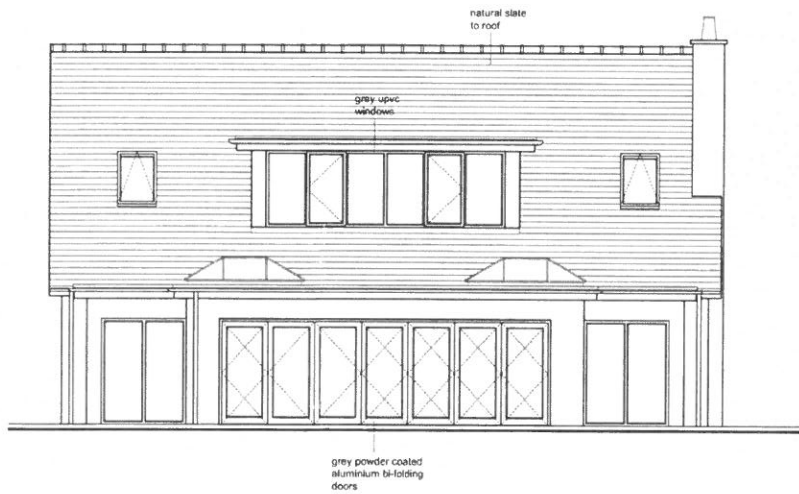
599.02



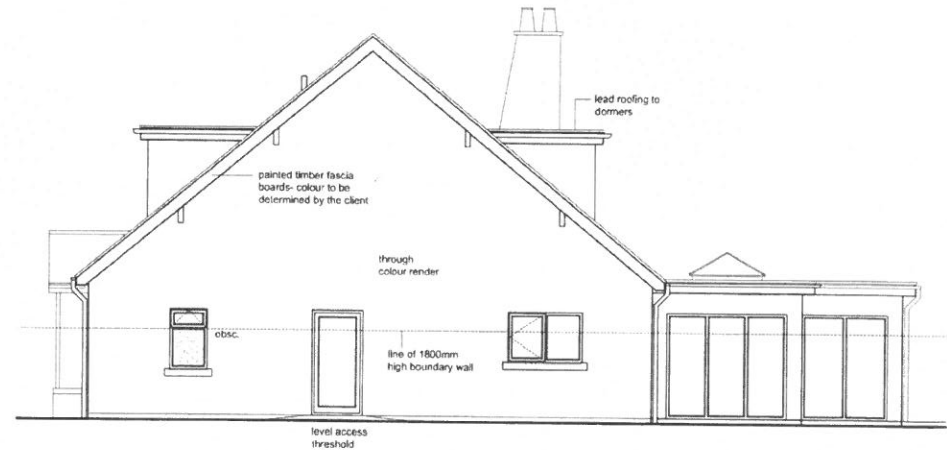
proposed side elevation
scale 1:100



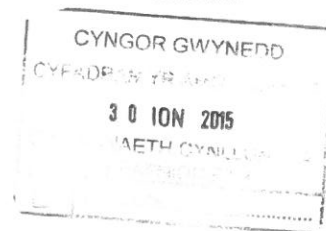
proposed front elevation
scale 1:100



proposed rear elevation
scale 1:100



proposed side elevation
scale 1:100



FOR PLANNING PURPOSES ONLY

martin fletcher ■ architects

tel: 0151 727 7270 fax: 0151 727 7270 email: mflarchitecture@aol.com

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

proposed elevations

PO Box 168

Liverpool

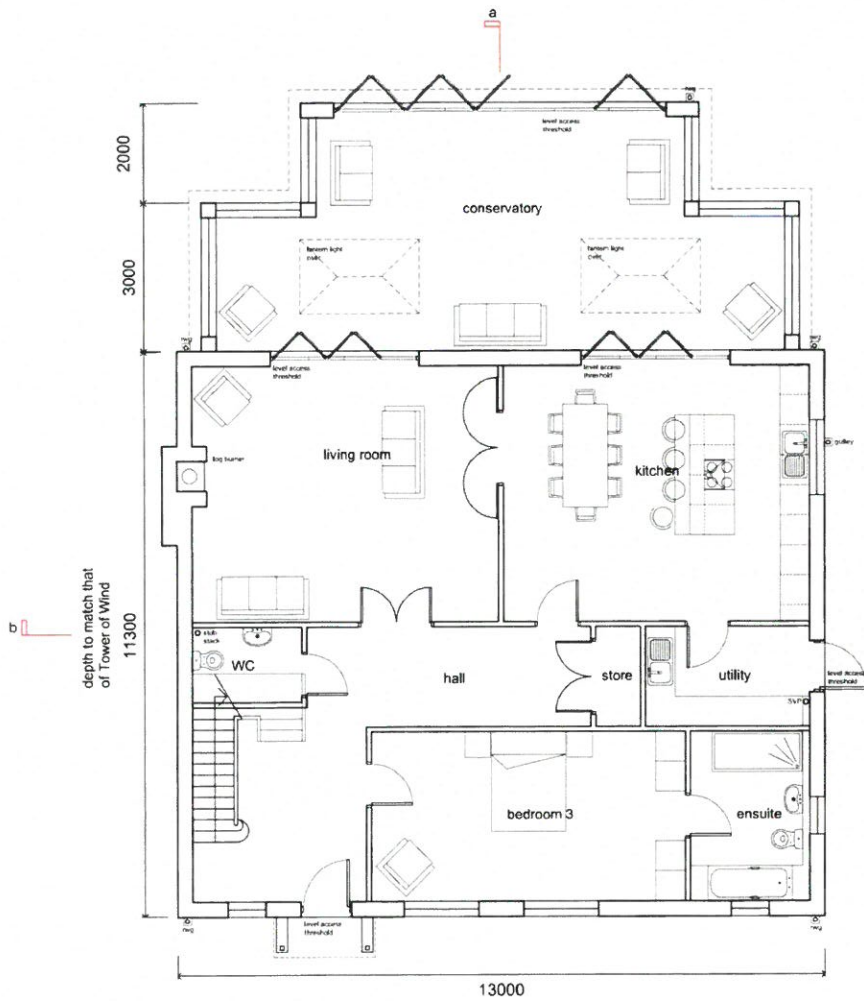
L17 8WD

date: 17.12.14

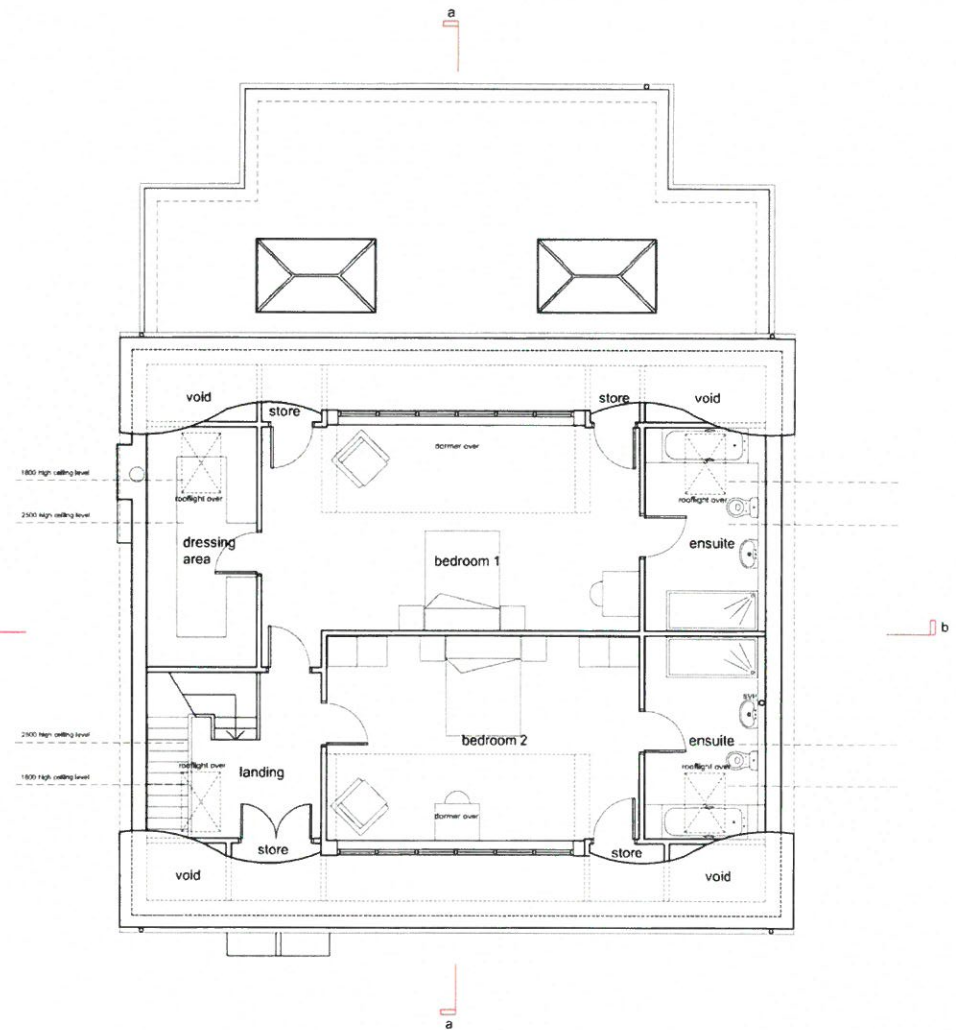
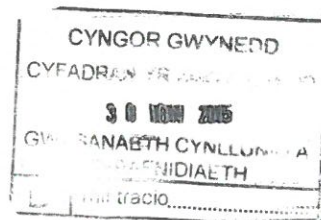
scale: 1:100 @ A3

drawn: hlc

599.04a



proposed ground floor plan
scale 1:100



proposed first floor plan
scale 1:100

FOR PLANNING PURPOSES ONLY

martin fletcher ■ architects

tel: 0151 727 7270 fax: 0151 727 7270 email: mflarchitecture@aol.com

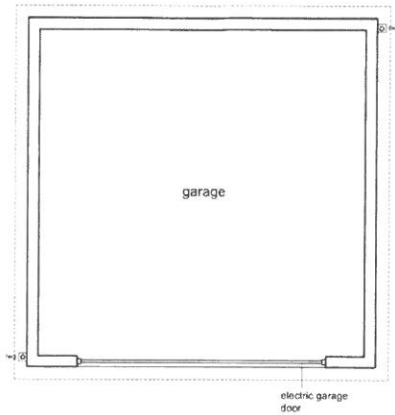
project: twr-y-gwynt borth-y-gest porthmadog

proposed floor plans

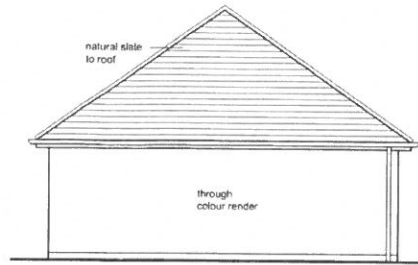
PO Box 166
Liverpool
L17 8WD

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

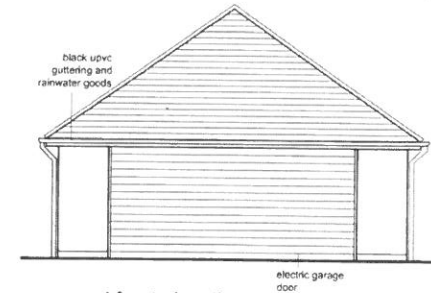
599.03a



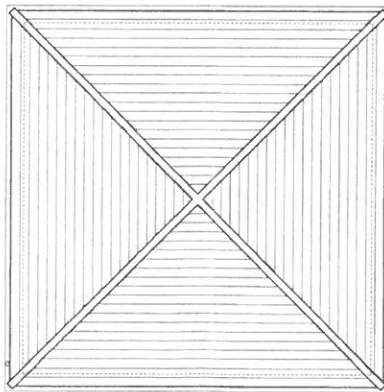
proposed garage plan
scale 1:100



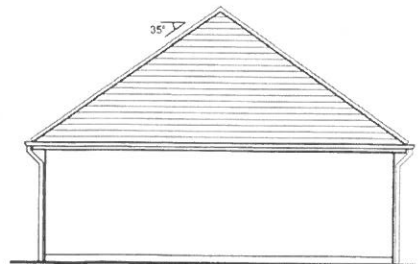
proposed side elevation
scale 1:100



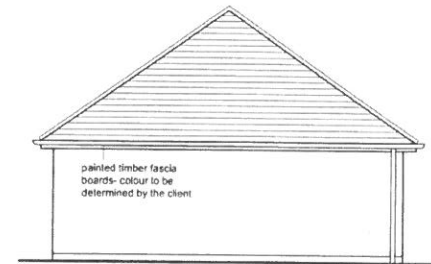
proposed front elevation
scale 1:100



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

tel: 0151 727 7270 fax: 0151 727 7270 email: mfarchitecture@aol.com

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

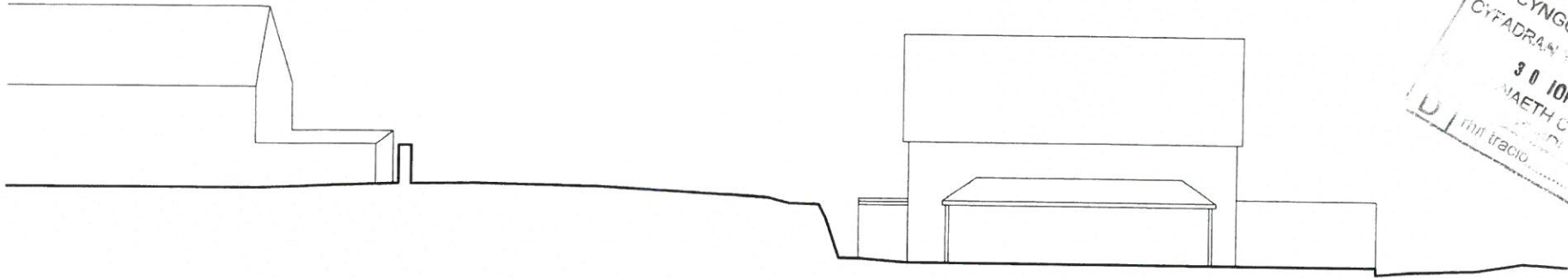
proposed garage plans and elevations

PO Box 168
Liverpool
L17 8WD

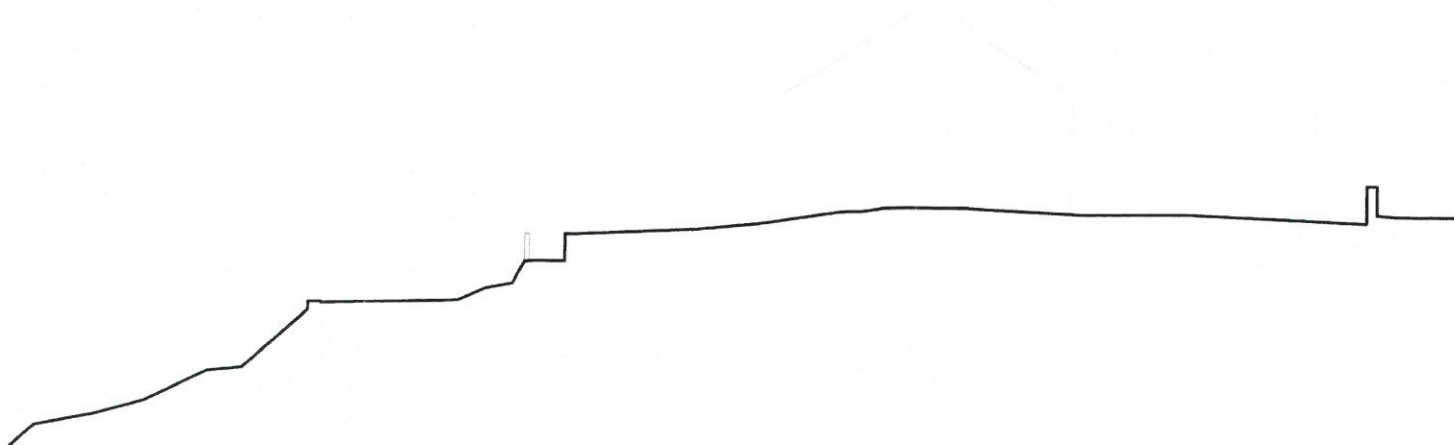
date: 17.12.14
scale: 1:100 @ A3
drawn: htc

599.09

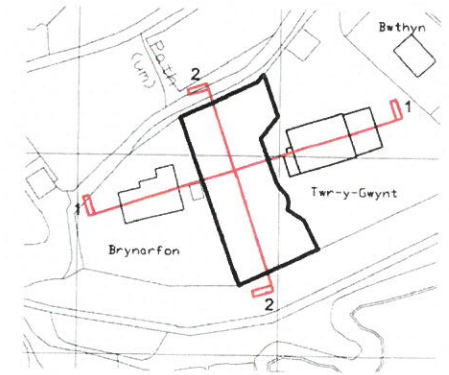
CYNGOR GWYNERD
 CYFADRAN YR AFDY
 30 ION 2015
 NAETH CY...
 rhif tracio...



existing site section 1
 scale 1:200



existing site section 2
 scale 1:200



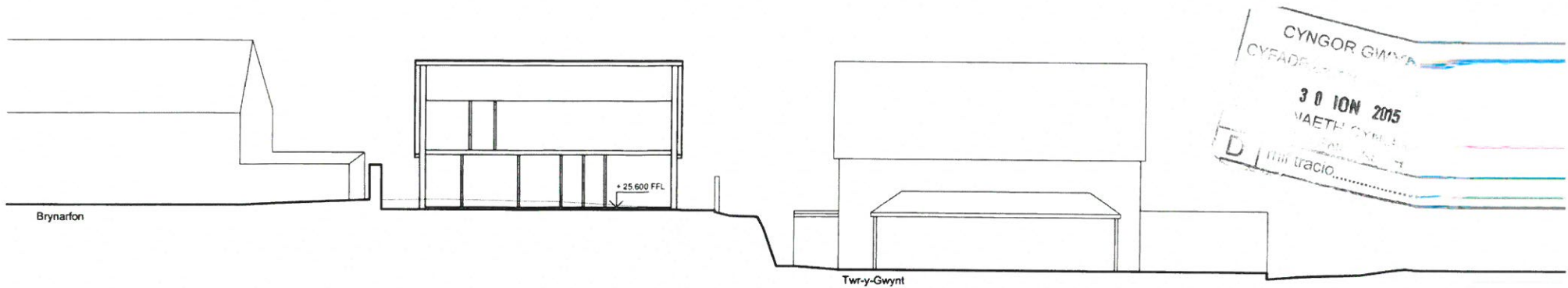
Section key



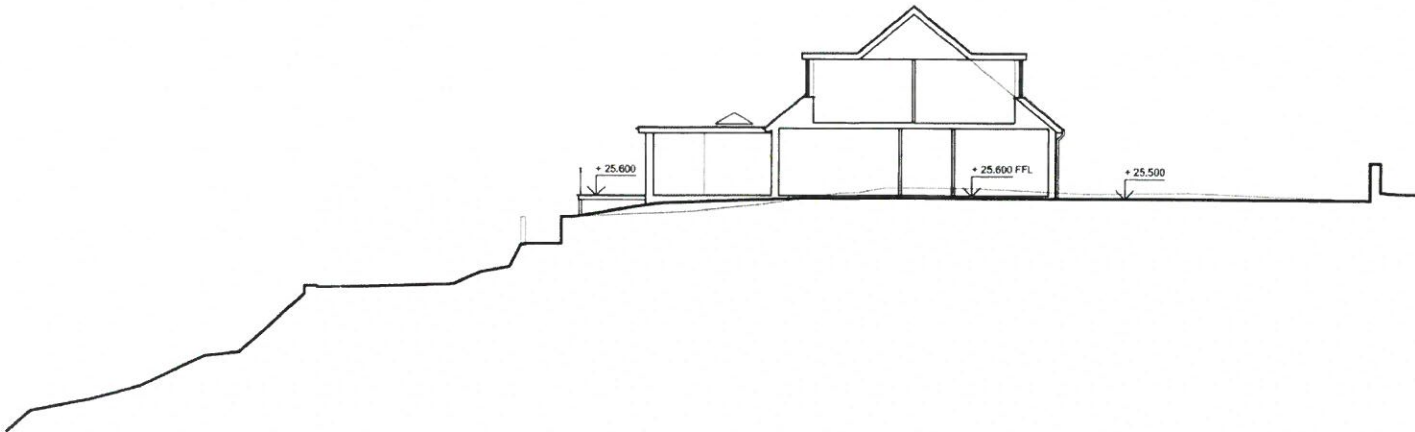
FOR PLANNING PURPOSES ONLY

martin fletcher ■ architects PO Box 168
 Liverpool
 L17 8WD
 tel: 0151 727 7270 fax: 0151 727 7270 email: mfarchitecture@aol.com
 project: twr-y-gwynt borth-y-gest porthmadog date: 17.12.14
 existing site sections 1 and 2 scale: 1:200 @ A3
 drawn: hlc

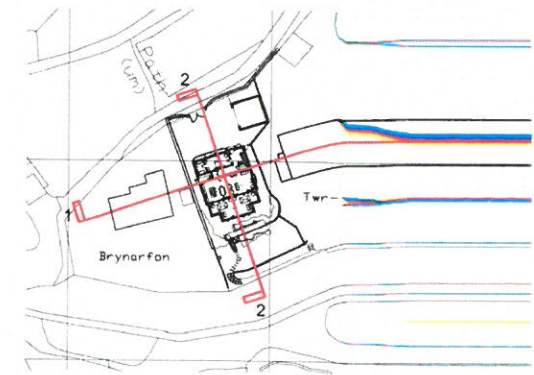
599.07



proposed site section 1
scale 1:200



proposed site section 2
scale 1:200



Section key



FOR PLANNING PURPOSES ONLY

martin fletcher ■ architects

tel: 0151 727 7270 fax: 0151 727 7270 email: mfarchitecture@aol.com

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

proposed site sections 1 and 2

PO Box 16
Liverpool
L17 8WD

date: 17.12.11
scale: 1:10
drawn: hlc