Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Democratic Service
Swyddfa'r Cygnor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 4YDD MAWRTH, 2019

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

https://gwynedd.public-i.tv/core/l/cy_GB/portal/home

Lleoliad

Siambr Dafydd Orwig - Pencadlys Caernarfon

D.S.

Rhagflaenir gan ymweliad safle mewn cysylltiad â chais rhif:

- C18/0871/35/LL – **Eiriannedd, Rhos Bach, Criccieth, LL52 0EP**

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod o flaen mynedfa Maes Parcio Aml-Bwrpas y Cyngor Caernarfon, am **10.15am.**

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 22 Chwefror 2019)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards	Berwyn Parry Jones
Huw Gruffydd Wyn Jones	Elin Walker Jones
Edgar Wyn Owen	Gareth A. Roberts
Cemlyn Rees Williams	Gruffydd Williams

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones	Anne Lloyd Jones
I. Dilwyn Lloyd	Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

Mae'r Cyngor wedi penderfynu rhoddi'r hawl i 3ydd parti siarad ar geisiadau cynllunio 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.	

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol ac i nodi materion protocol.

3. MATERION BRYS

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION 6 - 22

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 11 Chwefror 2019 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C18/0871/35/LL EIRIANNEDD, RHOS BACH, CRICCIETH 23 - 36

Newid defnydd anecs i lety gwyliau

AELOD LLEOL: Cynghorydd Eirwyn Williams

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2. CAIS RHIF C18/1080/43/LL PARC CARAFANAU A CWRS GOLFF GWYNUS, PISTYLL, PWLLHELI 37 - 43

Diwygio amod 6 ar ganiatad C15/0495/43/LL er meddiannu'r carafanau sefydlog am 12 mis

AELOD LLEOL: Cynghorydd Aled Wyn Jones

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.3. CAIS RHIF C18/1206/14/LL 10, CEFN HENDRE, CAERNARFON 44 - 58

Cais ar gyfer dymchwel porth cefn presennol a chodi estyniad deulawr ar gefn yr eiddo

AELODAU LLEOL Cynghorydd Roy Owen a'r Cynghorydd Cai Larsen

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.4. CAIS RHIF C19/0059/39/LL TEGFAN BACH, LON GWYDRYN, ABERSOCH, PWLLHELI 59 - 68

Cais ôl weithredol i gadw mynedfa gerbydol a man parcio cerbydau

AELOD LLEOL Cynghorydd Dewi Wyn Roberts

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 11/2/19

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Eric M. Jones – Is-Gadeirydd

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Elin Walker Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Cemlyn Williams, Eirwyn Williams a Gruffydd Williams

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Aeron M. Jones, Peter Garlick, Charles Jones, Elfed Williams (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Hughes (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff) (Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol, yn yr eitemau canlynol am y rhesymau a nodir:

- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn eitem 5.8 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/0722/41/LL oherwydd bod ei gymar yn berchen ar dir hefo caniatâd i godi 18 o dai yn Chwilog

Roedd yr aelod o'r farn eu bod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.

(b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:

- Y Cynghorydd Aeron M. Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (cais cynllunio rhif C14/0386/24/LL); 5.6 (cais cynllunio C18/1125/17/LL) a 5.7 (cais cynllunio C18/1126/17/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Peter Garlick (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1412/19/LL)
- Y Cynghorydd Huw Gruffydd Wyn Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0084/11/LL)
- Y Cynghorydd Charles Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0942/23/LL)
- Y Cynghorydd Elfed Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0977/18/LL)
- Y Cynghorwyr Dilwyn Lloyd ac Edgar Owen (oedd yn aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.6 (cais cynllunio C18/1125/17/LL) a 5.7 (cais cynllunio C18/1126/17/LL) ar y rhaglen

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 blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 14 Ionawr 2019, fel rhai cywir, yn ddarostyngedig i gywiro pwynt bwled 2: paragraff b; eitem 6 sydd yn nodi, '*bod tir ar y safle yn gyswllt at Lwybr yr Arfordir'* i *'bod y lon sydd yn cael ei defnyddio ger y safle yn gyswllt at Lwybr yr Arfordir'.*

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 C14/0386/24/LL - Tir yng nghefn Tan y Celyn, Sŵn y Môr a Talardd, Llanwnda, Caernarfon

Adnewyddu caniatâd rhif C08A/0568/24/LL a C09A/0532/24/LL ar gyfer codi 24 tŷ, yn cynnwys 12 tŷ fforddiadwy, newidiadau i'r fynedfa bresennol a chreu lonydd stad (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol).

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd Ionawr 2018 er mwyn trafod pryderon yr Aelodau gyda'r ymgeisydd, oedd yn ymwneud â lleoliad y llecyn agored o fewn y safle. Yn ychwanegol, ymgynghorwyd ymhellach gyda Rheilffordd Eryri, Wales and West Utilities (nwy) ynghyd â'r Uned Rheolaeth Adeiladu ar sail addasrwydd lleoli'r llecyn agored yn y safle bwriadedig. Derbyniwyd barn Ymgynghorydd Iechyd a Diogelwch y Cyngor o ran sicrwydd diogelwch. Nodwyd bod y cais yn parhau i gynnwys 24 tŷ gyda 12 o'r tai yn rhai fforddiadwy ac amlygwyd bod yr angen am dai wedi ei gadarnhau.

Amlygwyd pryder am y pellteroedd rhwng y tai, a chyfeiriwyd at ymateb ym mharagraffau 5.9 i 5.11 o'r adroddiad. O safbwynt tai fforddiadwy, er mai landlord cofrestredig fydd yn rheoli datblygiad, bydd angen sicrhau y byddai'r 12 tŷ yn fforddiadwy am byth ac felly angen amod priodol i hyn. Nodwyd bod y bwriad yn un anarferol, ond y datblygiad yn cynnwys cymysgedd addas o dai fydd yn diwallu'r angen am dai gwahanol yn yr ardal. Ategwyd bod datblygiad o'r fath yn un i'w groesau.

Adroddwyd, mewn ymateb i'r prif bryder, sef lleoliad y llecyn agored, cynhaliwyd trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd. Ategwyd bod swyddogion wedi ail ymgynghori gyda Rheilffordd Eryri, Wales and West Utilities (nwy) ynghyd a'r Uned Rheolaeth Adeiladu ac Ymgynghorydd Iechyd a Diogelwch y Cyngor ac roedd yr ymatebion yn parhau i gadarnhau bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda holl ofynion y cyrff ac nad oedd ganddynt wrthwynebiad i leoliad y llecyn agored. Ategwyd mai anodd felly fyddai gwrthod y cais oherwydd bod y dystiolaeth yn groes i hyn. Nodwyd bod apêl wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd ar sail diffyg penderfyniad gan y Pwyllgor, ac felly tynnwyd sylw mai cyfnod byr oedd gan y Pwyllgor i wneud penderfyniad er mwyn osgoi apêl (hyn yn unol â threfniadau'r Arolygaeth Cynllunio).

Roedd y swyddogion yn parhau i ystyried bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Nad oedd yn anghytuno gyda’r egwyddor bod angen tai ar y safle, ond nid yn ei ffurf bresennol. Lleoliad y llecyn chwarae yn achosi pryder
- Yr ymgeisydd wedi cael cyfle i addasu'r cynlluniau yn unol â sylwadau a phryderon y Pwyllgor ar gymuned leol ond wedi dewis anwybyddu hyn
- Bod y llecyn agored wedi ei leoli ger y rheilffordd ac er bod yr asiant yn nodi y byddai codi ffens atal dringo, byddai plant yn darganfod ffordd o fynd drosodd neu o amgylch;
- Bod y llecyn agored gerllaw is-orsaf nwy - y lleoliad yn peryglu diogelwch plant
- Bod protest wedi ei chynnal yn lleol yn datgan bod diogelwch plant yn bwysicach nac adeiladu tai
- Cynlluniau newydd wedi eu creu gan y gymuned leol ond yr ymgeisydd heb dderbyn y gwahoddiad i drafod gyda hwy
- Bod angen newid lleoliad y byngalo ar gyfer yr anabl gan ei fod yn bell o’r ffordd fawr
- Bod posib newid gosodiad y safle i gyd-fynd â dymuniadau'r gymuned leol a sicrhau diogelwch plant sydd yn flaenoriaeth bwysig;
- Gofyn i’r Pwyllgor wrthwynebu’r cais oherwydd bod lleoliad y llecyn agored yn bendant yn y lle anghywir a lleoliad y byngalo ar gyfer yr anabl.

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais oherwydd bod y llecyn agored mewn safle anaddas gerllaw rheilffordd a pheipen nwy

(ch) Mewn ymateb i’r sylwadau uchod, nododd y Swyddogion:

- Derbyn bod cefnogaeth i dai yn yr ardal ac angen am dai fforddiadwy
- Prif agwedd y gwrthwynebiad yw’r llecyn agored. Ymgynghori ychwanegol wedi ei wneud gyda Wales and West Utilities, Rheilffordd Eryri, Uned Rheolaeth Adeiladu aYmgynghorydd Iechyd a Diogelwch y Cyngor. Eu sylwadau yn dderbyniol ac nid oeddynt yn gwrthwynebu’r datblygiad
- Bod apêl eisoes wedi ei gyflwyno oherwydd oediad i’r penderfyniad
- Petai’r cais yn cael ei wrthod, byddai gofyn i’r cynigydd a’r eilydd amddiffyn y Cyngor mewn apêl
- Mai y cais gerbron oedd yn cael ei drafod ac ni ddylai ystyried gwybodaeth / cynlluniau a gyflwynwyd gan wrthwynebwyr. Pwysleisiwyd bod y cynllun gerbron yn cyd-fynd gyda pholisïau lleol a chenedlaethol
- Bod y llecyn agored yn fwy na’r hyn a oedd yn ofynnol, felly roedd opsiwn i gael byffer a ffens yn ychwanegol i’r ffens a gynigir gan yr ymgeisydd;

(d) Mewn ymateb i sylw nad oedd yr ymgeisydd wedi ail asesu'r cynllun yn unol â gofynion y Pwyllgor, nodwyd nad oedd rheidrwydd iddynt asesu eu cynlluniau gan nad oedd unrhyw fater polisi yn gofyn iddynt addasu

(dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod yr elfen tai fforddiadwy i’w groesawu a byddai’r datblygiad yn helpu i ddiogelu ysgolion a’r iaith Gymraeg;
- Bod tai yn sicrhau dyfodol i blant a phobl leol
- Bod modd lliniaru'r rhesymau gwrthod mewn dulliau rhesymol
- Gellid ystyried lleoliad arall o fewn y pentref ar gyfer cae chwarae
- Bod modd addysgu plant am bryderon y rheilffordd

- Bod angen ystyried cynllun y gymuned a rhoi blaenoriaeth i ddiogelwch plant
- Awgrym i osod amod i symud y cae chwarae
- Ni ellid derbyn bod hi’n dderbyniol cynnwys plant mewn ardal o risg

(ff) Cynigiwyd ac eiliwyd am bleidlais gofrestredig
Galwyd am bleidlais gofrestredig a phleidleisiodd mwy na chwarter yr aelodau oedd yn bresennol o blaid hynny.

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol:-

PENDERFYNWYD gwrthod y cais oherwydd bod gosodiad y safle yn anaddas gyda'r llecyn agored yn y lleoliad anghywir oherwydd ei agosatrwydd at yr is orsaf nwy a'r rheilffordd a'r risg cysylltiedig i blant.

<u>O blaid (7)</u> : Y Cynghorwyr Louise Hughes, Elin Walker Jones, Eric Merfyn Jones, Dilwyn Lloyd, Gareth A Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams

<u>Yn erbyn (4)</u> : Y Cynghorwyr Stephen Churchman, Anne Lloyd Jones, Edgar Wyn Owen, Cemlyn Williams

<u>Yn atal (1)</u> : Y Cynghorydd Huw Wyn Jones

2. Cais Rhif C16/1412/19/LL Tŷ Glan Menai, Ffordd yr Aber, Caernarfon

Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu gwesty 12 llofft (3 llawr) gyda mannau parcio, tanc trin carthion a newidiadau i'r fynedfa bresennol, bwriedir i'r tŷ haf a'r porthdy presennol fod yn ddefnydd atodol i'r gwesty arfaethedig

Roedd yr aelodau wedi ymweld â'r safle

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan atgoffa'r aelodau y cafodd ei ohirio ym Mhwyllgor mis Ionawr er mwyn caniatáu hawl i drydydd parti siarad yn y Pwyllgor.

Wrth ystyried egwyddor y datblygiad, tynnwyd sylw at yr Hanes Cynllunio ac yn benodol i wrthodiad i gais C10A/0556/19/LL oherwydd ei debygrwydd i'r cais gerbron. Apeliwyd yn erbyn y gwrthodiad ac fe ganiatawyd ar apêl ym mis Ionawr 2012. Amlygwyd mai'r unig wahaniaeth rhwng y ddau gais oedd presenoldeb pwll nofio yn yr un a ganiatawyd ar apêl yn 2012. Nodwyd bod yr Arolygwr Cynllunio wedi caniatáu costau yn erbyn yr ACLl oherwydd iddynt ymddwyn yn afresymol wrth ddod i benderfyniad i wrthod y cais gan fod y polisïau cyfredol yn cefnogi'r fath datblygiad.

Amlygwyd bod y polisïau a restrwyd yn yr adroddiad ar y cyfan yn gyson gydag amcanion a gofynion polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol oedd mewn grym pan benderfynwyd yr apêl. Yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol, ategwyd bod y polisïau perthnasol yn adlewyrchu ei gilydd, ac nad oedd dim newid sylfaenol yn y math o bolisïau a ddefnyddiwyd 2012. Wrth ystyried penderfyniad yr apêl, ystyriwyd bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau a chyngor cynllunio cyfredol oedd yn parhau i fod yn gefnogol i'r egwyddor o leoli llety gwyliau newydd o ansawdd uchel yng nghefn gwlad gan ddefnyddio safle addas a ddatblygwyd o'r blaen sydd yn hygyrch i fathau gwahanol o gymudo. Nodwyd nad oedd gan yr Arolygwr Cynllunio, yn ei benderfyniad i'r apêl, wrthwynebiad i'r edrychiad, gosodiad na graddfa'r bwriad a bod y cynllun wedi cael sêl bendith Comisiwn Dylunio Cymru.

Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad ar sail diogelwch ffyrdd a chyfleusterau parcio yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Nodwyd hefyd nad oedd materion yn ymwneud a thrafnidiaeth yn achosi pryder i'r Arolygwr Cynllunio ac felly nid oedd newid yma.

Yng nghyd-destun llifogydd cyflwynwyd cais Adroddiad Mynediad (ar sail perygl llifogydd) gan fod rhannau o'r ffordd sirol gyfochrog sydd yn gwasanaethu'r safle wedi ei leoli o fewn Parth Llifogydd C2. Mewn ymateb i'r adroddiad, mynegwyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn cadarnhau, o fewn cyd-destun y cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen NCT15: Datblygiad a Risg Llifogydd, bod yr ymgeisydd wedi bodloni eu pryderon ynglŷn â pherygl

llifogydd. Ychwanegwyd bod CNC yn fodlon bod y gwesty a'r llecynnau parcio yn uwch na'r amlinelliad llifogydd eithriadol ac felly bod y bwriad yn dderbyniol ar sail perygl llifogydd.

Cyfeiriwyd at bolisi TWR2 sydd yn nodi y gall gwestai o ansawdd uchel ddod a buddion economaidd sylweddol i ardal y cynllun. Nodwyd bod y polisi yn anelu i gefnogi'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau o ansawdd uchel mewn lleoliadau cynaliadwy. Ymhelaethwyd bod dogfen Cynllunio Cymru yn datgan dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu ymagweddau cadarnhaol at gynigion sydd yn defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen ac y byddai llety o'r fath yn ychwanegu at yr amrywiaeth o westai sydd yn bodoli yng Nghaernarfon.

Cyfeiriwyd at yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus oedd wedi ei gynnwys yn yr adroddiad.

Atgoffwyd yr aelodau bod hanes cynllunio y cais yn allweddol i'r penderfyniad ar sail bod y bwriad diweddaraf yn adlewyrchu'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol yn 2012. Nodwyd bod yr Arolygwr wedi penderfynu bod yr egwyddor o leoli'r datblygiad ar y llecyn tir yn dderbyniol ac ymhellach wedi caniatáu cais i ddyfarnu costau yn erbyn yr Awdurdod Lleol yn unol â gofynion polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Er bod y polisïau hyn yn weithredol o dan y cyn-gynllun datblygu nodwyd bod egwyddor ac amcanion y polisïau blaenorol wedi eu hymgorffori o fewn polisïau'r Cynllun Datblygu Lleol a chyngor cenedlaethol Llywodraeth Cymru. Pwysleisiwyd y byddai rhaid rhoi pwysau sylweddol i benderfyniad yr Arolygydd i ganiatáu'r apêl, ac er bod newid wedi bod yn y Cynllun Datblygu ers caniatáu'r apêl mae natur y polisïau ar gyfer ceisiadau fel hyn yn parhau i fod yn debyg iawn ac anodd fyddai dod i gasgliad gwahanol.

Ystyriwyd bod y datblygiad yma yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol cyfredol perthnasol.

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

- Bod y datblygiad wedi ei leoli yn ardal wledig pentref Llanfaglan ac nid Tref Caernarfon
- Rhan helaeth o'r ffordd yn disgyn o fewn Parth Llifogydd C2 fel y dynodir yn NCT15 – yr Arolygwr heb ymchwilio i bryderon llifogydd yn ddigonol
- Buasai caniatáu yn creu effaith dramatig ar fywydau bobl - gofynion ychwanegol ar y gwasanaethu brys
- Yr ymgeisydd heb fanteisio ar ddechrau ar y gwaith. Blynyddoedd wedi mynd heibio, deddfau wedi newid ym maes newid i'r hinsawdd - effaith mor, lleihau nwyon tŷ gwydr, rheoli niwed i'r arfordir, lleihau a lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu, trafnidiaeth gynaliadwy ayyb
- Rhan helaeth o'r lôn wedi erydu a dim gwaith trwsio wedi ei wneud. Mewn cyfnodau o lanw uchel ni all trigolion adael eu tai - hyn yn creu problemau dwys
- Arolygwr heb ystyried sut fydd gweithwyr yn teithio i'w gwaith. Dim gwasanaeth bws ac felly yn ddibynnol ar gar
- Cyfeirio at dŷ Glan Menai fel tŷ ar dir llwyd. Nid yw hynny'n wir. Tŷ domestig sydd yma ac nid gwesty. Hyn yn agor y drws i unrhyw un o Gymru addasu ei dŷ yn westy.

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Nifer o ystyriaethau wedi newid ers cyfnod yr apêl.
- Bod difrod sylweddol i'r wal a hyn i'w weld yn gwaethygu - angen ymchwiliad i hyn.
- Er nad yw Llwybr yr Arfordir yn mynd drwy'r datblygiad ,y llwybr mewn cyflwr gwael ac wedi ei ddifrodi. O ganlyniad cerddwyr yn gorfod cerdded ar y ffordd sy'n creu sefyllfa beryglus
- Dim trafnidiaeth gyhoeddus. Pont yr Aber ar agor ar gyfnodau yn unig. Tybiwyd y byddai defnyddwyr y gwesty yn cerdded ar hyd y ffordd sydd ddim yn sefyllfa

ddelfrydol ac er y nodwyd 1 milltir o daith i'r dref, gall olygu taith o oddeutu 3 milltir os yw Pont yr Aber wedi cau, sydd ar adegau niferus. Hyn yn creu problem.

- Datblygiad mewn plwyf gwledig sydd yma. Y datblygiad yn un sylweddol fyddai'n achosi pryderon i drigolion lleol
- Hollol eglur bod y safle wedi ei nodi mewn parth llifogydd. Digwyddiadau cyson gyda llifogydd yn yr ardal
- Awgrymu gwrthod y cais

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais ar sail TAN 15, bod angen 'access and egress at all times'. Awgrymwyd bod y ffordd yn cael ei effeithio gan lifogydd ac felly anodd sicrhau mynediad i drigolion a'r gwasanaethau brys. Cais tebyg wedi ei wrthod i deulu lleol yn Y Felinheli am amgylchiadau tebyg.

(d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â dirywiad sylweddol yng nghyflwr y ffordd a phwy sydd yn gyfrifol am ei chynnal a'i chadw, amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth mai cyfrifoldeb Adran Priffyrdd Cyngor Gwynedd yw'r ffordd, ond o ran dirywiad wal y môr, nid oes sicrwydd oni bai bod y ffordd yn dal y wal i fyny neu beidio.

Mewn ymateb i gwestiwn am y gwahaniaethau rhwng y ddau gais, ac os y penderfyniad fyddai gwrthod cais, sydd yn flaenorol wedi ei ennill ar yr apêl gyda chostau, nododd y Rheolwr Cynllunio mai'r unig wahaniaeth oedd bod pwll nofio wedi ei gynnwys yn y cais gwreiddiol.

Mewn ymateb nododd aelod bod Cynllun Datblygu Lleol wedi ei fabwysiadu yn y cyfamser sydd hefyd yn 'wahaniaeth'

Mewn ymateb i gwestiwn os oedd y rhan benodol yma o'r arfordir wedi ei gynnwys yng Nghynllun Rheolaeth yr Arfordir, nodwyd nad oedd gwybodaeth.

Ategodd yr Uwch Reolwr Cynllunio'r angen i fod yn ofalus wrth ystyried y penderfyniad gan y caniatawyd y cais blaenorol ar apêl. Pwysleisiwyd bod angen ystyried cyd-destun y cais gerbron ar hyn sydd yn wahanol yng nghyd-destun polisïau. Derbyniwyd bod Cynllun Datblygu Lleol newydd wedi ei fabwysiadu o fewn y cyfnod ond nad oedd newidiadau yng nghyd-destun y polisïau dan sylw. O ran pryderon llifogydd, nid oedd gwrthwynebiad gan CNC oherwydd bod yr elfen llifogi yn un llanw fyddai yn effeithio ar rannau o'r lon ar adegau fyddai modd ei reoli. Amlygwyd hefyd bod dwy ffordd i mewn ac allan o'r safle. Er hynny, ategodd mai doeth fyddai cael dehongliad cadarn gan CNC o'r TAN 15, ac i'r Pwyllgor ystyried gohirio'r penderfyniad er mwyn sicrhau eglurder.

(dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Dim newid i'r cynllun arwahan i'r pwll nofio, ond bod cyflwr y ffordd wedi dirywio
- Polisïau heb newid, y cynllun run fath, felly peryg fyddai gwrthod a'r Cygor eisoes wedi derbyn costau ar apêl

- Cais am wybodaeth a sylwadau CNC am y Cynllun Rheoli Arfordir
- Llifogydd yn achosi pryder
- Rhagor o wybodaeth ei angen am bwy sydd â chyfrifoldeb dros y wal
- Gwybodaeth am niwed hinsawdd wedi newid ers 2012 - beth yw goblygiadau'r cynllun o ran effeithiau ôl troed carbon

(e) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i ohirio'r penderfyniad

PENDERFYNWYD gohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn mwy o wybodaeth gan Cyfoeth Naturiol Cymru i bryderon llifogydd

3. Cais Rhif C18/0084/11/LL Hen Iard Gychod Dickies, Beach Road, Bangor

(a) Cais llawn ar gyfer y gwaith peirianyddol, gan gynnwys torri a llenwi, i gyflwyno arglawdd rip-rap estynedig ar barsel datblygu gogleddol Cam II, yn ogystal â gwaith pellach i atgyfnerthu'r hen lenni dur o amgylch wal y doc

Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan atgoffa’r aelodau bod dau gais blaenorol wedi bod ar y safle i godi lefel tir er mwyn ei ddatblygu ymhellach. Roedd rhain yn cynnwys darparu cerrig o gwmpas y safle a rip rap (amddiffynfa môr). Bwriad y cais cyfredol oedd ymestyn y rip rap yn ymhellach ynghyd â gosod llenni dur o gwmpas y cei - elfennau mwyaf ymwthiol y cais.

Yn dilyn cyflwyniad asesiadau dirgryniad a sŵn ymgynghorwyd gydag Uned Gwarchod y Cyhoedd, Cyngor Gwynedd. Daethpwyd i’r casgliad i argymell caniatáu y cais gydag amodau penodol monitro sŵn yn ystod y gwaith ynghyd â monitro tirgryniad; ac oherwydd agosatrwydd tai i’r safle, cyfyngu oriau gwaith i 4 awr y dydd a dim ond dwy awr mewn **un** lleoliad penodol.

Yn dilyn asesiad o dan Ddeddf Cynefinoedd 2017, gan fod rhan o'r traeth o flaen y safle yn cael ei effeithio gan y gwaith, ni ystyriwyd y byddai effaith ar ardaloedd cadwraeth rhyngwladol Traeth Lafan ac Afon Menai. Er hynny, amlygwyd y byddai mesuriadau lliniaru wrth osod llenni dur i beidio gweithio 2 awr cyn ac awr a hanner ar ôl llanw uchel.

Ynglŷn â materion gosod y llenni dur, amlygwyd gan fod waliau'r doc yn dirywio buasai’n orfodol gwneud gwaith arbed i’r dyfodol. Gyda thai o fewn 25m i’r gosodiad, tynnwyd sylw'r ymgeisydd at dechnegau llai ymwthiol o osod llenni dur i mewn i’r ddaear gan gynnig techneg ‘silent sheet piling’. Er bod yr ymgeisydd yn fodlon mabwysiadu'r dechneg yma mynegwyd yr angen am sicrwydd o fesuriadau lluniau pellach ac felly byddai gofyn am amodau ychwanegol i’r ymgeisydd gadarnhau, cyn dechrau’r gwaith i egluro'r union dechneg a’r fethodoleg fyddai yn cael ei defnyddio i osod y llenni. Byddai hefyd angen cadarnhau cynllun monitro dirgryniad, safle’r gwaith ynghyd â’r math o offer fydd yn cael ei ddefnyddio.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd, oedd yn cynrychioli trigolion y bae a thai cyfagos, y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod cais blaenorol wedi ei wrthod oherwydd presenoldeb llysiau’r dial. Angen tystiolaeth bod y planhigyn wedi ei ddifa. Yr un yw’r broblem gyda’r safle yma ac felly angen sicrhau nad oes llysiau dial ar y safle cyn dechrau.
- Bod y cartref agosaf oddeutu 20m i’r safle
- Derbyn bod yr ymgeisydd wedi cytuno i newid ei ddull o weithio ond nid yw’r adroddiad yn adlewyrchu dulliau gweithio. Nid yw’r ystadegau yn gywir ac felly angen cais o’r newydd
- Nid oes gan yr ymgeisydd unrhyw ymrwymiad i ddymuniadau trigolion cyfagos. Ffydd ac ymddiriedaeth yn yr ymgeisydd yn wael, nid ydynt yn cadw at eu gair ac felly angen amodau llym i reoli’r sefyllfa

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

- Bod cais i ymestyn gwaith wedi ei warantu yn Nhachwedd 2016
- Bod yr ymgeisydd yn cydweithio gyda’r Awdurdod Cynllunio i geisio datrysiadau
- Y byddai’r ymgeisydd yn cadw at y rheolau caeth
- Bod asesiad cynefinoedd wedi ei gwblhau
- Na fyddai unrhyw adwaith croes
- Pob pryder wedi ei ddiwallu
- Bod yr adroddiadau technegol wedi eu gwerthuso gan y Swyddogion Cynllunio

(ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):
- Bod sŵn o'r lefel tirgryniant ar lefel uchel iawn
- Y byddai defnyddio offer 'silent vibration free' yn well na'r hyn a gynigiwyd yn wreiddiol er nad oedd cadarnhad mai'r peiriant yma gaiff ei ddefnyddio. Petai amod yn cael ei gynnwys yn amlygu hyn, byddai'r trigolion yn fodlon.
- Derbyn yr angen i amddiffyn y safle rhag y môr
- Os byddai cadarnhad gan yr asiant o'r cynllun gweithredu, byddai hyn yn rhoi sicrwydd i'r trigolion a'r cais yn cael ei ystyried yn dderbyniol.

(d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais ynghyd a gosod amod ychwanegol yn manylu ar y math o offer fydd yn cael ei ddefnyddio.

(dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- A yw'r llysiau dial wedi eu gwaredu yn unol â'r gofyn?

PENDERFYNWYD awdurdodi Uwch Reolwr y Gwasanaethau Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd i gymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i'r ystod o amodau a nodir isod ac amodau ychwanegol i gytuno ar y math o offer fydd yn cael ei ddefnyddio i osod y llenni dur ac amod monitro dirgryniad a, ble noder, cyflwyno gwybodaeth benodol yn unol â gofynion amodau cyn dechrau'r datblygiad;

- **Cychwyn ymhen pum mlynedd,**
- **Gweithrediadau dros dro yn cynnwys y gwaith gosod llenni dur a chario 7,500 tunnell o gerrig i'w weithredu o fewn amserlen o ddeuddeg mis o ddyddiad hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol,**
- **Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd;**
- **Cario deunyddiau wedi'i gyfyngu i 150 o dunelli'r diwrnod, rhwng 08.00 a 17.00 o ddydd Llun i ddydd Gwener, neu gyfanswm o wyth llwyth y diwrnod,**
- **Cyfyngu'r gwaith gosod llenni dur i 4 awr y dydd mewn unrhyw gyfnod 08.00 - 18.00 a dim gweithredu'n barhaus am fwy na 2 awr yn unrhyw leoliad penodol.**
- **Argymell cyfyngiad sŵn o 65dB LAeq, 10 awr a gofyn am fonitro sŵn,**
- **Cyfyngiad dirgryniad o 10 PPV mm-e -1 yn yr eiddo preswyl agosaf a gofyn am fonitro dirgryniad,**
- **Hysbysiad o ddechrau a gorffen y gwaith gosod llenni dur,**
- **Pan fo lefelau sŵn (sydd yn aer ac o strwythurau) yn uwch na'r lefelau a ragwelir bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r Adran Gwarchod y Cyhoedd yn cael eu hysbysu cyn gynted â phosib dros y ffôn neu'n electroneg.**
- **Mesurau lliniaru i leihau'r effaith ar y pibydd goesgoch, a nodweddion eraill o ddiddordeb bioamrywiaeth leol, yn cynnwys;**
  - **Gwahardd gwaith gosod llenni dur 2 awr cyn llanw uchel ac awr a hanner ar ôl llanw uchel rhwng mis Medi a mis Mawrth h.y. cyfnod o ddim gwaith am dair awr a hanner o amgylch llanw uchel,**
  - **Unrhyw waith arall (adeiladu rip-rap a pharatoi'r safle) i gael ei wahardd am awr a hanner cyn ac ar ôl llanw uchel rhwng mis Medi a mis Mawrth h.y. cyfnod o ddim gwaith am dair awr o amgylch llanw uchel,**
  - **Dylid ymgymryd ag arolygon monitro yn ystod y cyfnod adeiladu i wirio bod adar yn parhau i ddefnyddio'r safle a bod mesurau i leihau aflonyddwch yn cael eu gweithredu'n llwyddiannus,**
  - **ymgeiswyr i gynhyrchu a gweithredu amserlen waith yn manylu ar y cyfnodau gweithio cyfyngedig dyddiol o amgylch llanw uchel fel y nodwyd yn yr amod**
- **Cael gwared ag offer peirianneg sifil, strwythurau a pheiriannau sydd dros ben wedi cwblhau'r datblygiad,**

- **Rheoli llwch sy'n cael ei gario a darparu offer golchi olwynion ar y safle i fod yn destun amod cynllunio,**
- **Defnydd wedi'i gyfyngu i waredu cerrig a gosod llenni dur,**
- **Dyluniad manwl y deunydd rip-rap, uchafswm maint y garreg i'w defnyddio ac unrhyw ofynion cynnal a chadw yn y dyfodol i fod yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn flaenorol dan amod,**
- **Mesurau rheoli llygredd, monitro safle a lliniaru ecolegol i'w gweithredu yn unol â'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu i'w cyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r datblygiad ddechrau i sicrhau fod arfer da a mesurau lliniaru da wedi'u sefydlu i amddiffyn yr amgylchedd dyfrol, gan gynnwys: amodau gwaith ar y safle a mesurau i reoli effeithiau amgylcheddol megis symudiadau cerbydau trymion, cyfleusterau golchi olwynion, gorchuddio cerbydau, ardaloedd storio diogel, ansawdd aer, oriau gwaith, sŵn/dirgryniad, rheoli gwastraff a llygredd. Hefyd, monitro'r dŵr ffo posib o ddeunyddiau llaid a gwastraff i liniaru ardrawiad posib y datblygiad a gweithdrefnau arllwyso ar yr amgylchedd**
- **Yr ymgeisydd i gynnal cynllun o samplo dwr a dadansoddi yn ystod cyfnod y datblygiad i ganfod a oes llygryddion yn bresennol mewn unrhyw drwytholch,**
- **Tanwydd neu iraid i'w storio mewn lleoliad i'w gytuno ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bwnd i fod o leiaf 110% o gapasiti'r tanc tanwydd,**
- **Cyn dechrau unrhyw ddatblygiad pellach ar y safle, bydd tystiolaeth yn cael ei chyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol, i gadarnhau bod y rhaglen trin Llysiau'r Dial wedi bod yn llwyddiannus ac wedi'i hardystio gan ymgynghorydd annibynnol bod yr holl ddeunydd planhigion ymledol wedi'i waredu. Mae'r cynllun diwygiedig yn gofyn i'r contractwr barhau i archwilio'r tir am unrhyw aildyfiant am gyfnod o 10 mlynedd ac yn darparu ar gyfer dogfennu ffotograffig a monitro, unrhyw waith adfer i waredu unrhyw aildyfiant ac unrhyw achos o Lysiau'r Dial gerllaw'r safle.**
- **Dylid cyfyngu ar y defnydd a wneir o beiriannau â thrac ar y safle cymaint ag y bo modd, hyd nes y bydd yr ardaloedd lle mae'r Llysiau'r Dial wedi'u clirio neu wedi'u gwahanu. Os oes rhaid defnyddio peiriannau â thrac mewn ardaloedd lle mae Llysiau'r Dial yn bresennol, rhaid defnyddio haen geodecstil fel arwyneb i gerbydau deithio ar ei hyd.**
- **Nodyn i'r ymgeisydd yn cyfeirio at ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru, Rheoli Perygl Llifogydd Cyngor Gwynedd a'r Gwasanaeth Erydu Arfordirol i'r ymgynghoriad, ond hefyd lleoliad offer Dwr Cymru sydd angen mynediad diogel bob amser,**
- **Nodyn i'r ymgeisydd mai cyfrifoldeb ac atebolrwydd canlynol y datblygwr a/neu'r tirfeddiannwr yw datblygu a meddiannu'r safle'n ddiogel.**
- **Nodyn i'r ymgeisydd bod y cais wedi ei asesu'n unol â saith nod cynaliadwy Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.**

4. Cais Rhif C18/0942/23LL Tir Cae'r Eglwys, Ffordd Llanberis, Llanrug, Caernarfon

Codi 7 byngalo (gan gynnwys uned fforddiadwy), 2 dŷ deulawr, mynedfa newydd a gwaith cysylltiedig (cynllun diwygiedig i'r hyn a thynnwyd yn ôl o dan gais rhif C18/0132/23/LL

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi 7 tŷ unllawr i gynnwys un tŷ fforddiadwy a thŷ dwylawr marchnad agored ynghyd a chreu mynediad newydd, ffordd stad, llecynnau parcio, rhodfeydd a seilwaith

cysylltiedig. Nodwyd y byddai'r safle yn cael ei wasanaethu oddi ar ffordd sirol dosbarth 1 sydd yn cynnwys culfan bws gerllaw.

Amlygwyd bod Datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd fel rhan o'r cais. Tynnwyd sylw at yr ymatebion a nodwyd nad oedd ymateb wedi ei dderbyn gan y cyhoedd. Nodwyd hefyd bod gwybodaeth pris y tŷ fforddiadwy wedi ei dderbyn ers ysgrifennu'r adroddiad. Ategwyd bod cadarnhad wedi ei dderbyn bod carthffos gyhoeddus yn rhedeg o dan lecyn tir gwag oedd ar y safle ac na fydd modd adeiladu drosto. Y bwriad yw, cynnig y tir i'r feddygfa gyfagos neu i'r Cyngor Cymuned ar ddiwedd y gwaith datblygu,

Lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan wasanaeth lleol Llanrug yn ogystal â'i fod wedi ei ddynodi yn bwrpasol ar gyfer datblygiad tai. Er bod y safle yn gallu ymgymryd â 10 tŷ eglurwyd oherwydd amgylchiadau eithriadol yn ymwneud a diogelu'r garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle mai 9 tŷ sydd yn briodol.

Penderfynwyd gohirio'r cais blaenorol er mwyn derbyn tystiolaeth bellach am yr angen o'r math o dai yng nghymuned Llanrug. Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno datganiad cymysgedd tai oedd yn ymateb i'r angen lleol ac y byddai codi tai un llawr ar y safle yn rhyddhau tai deulawr 3/4/5 llofft yn y pentref ar gyfer teuluoedd a'r dymuniad i fyw'n lleol.

Adroddwyd bod y bwriad yn golygu creu mynedfa safonol oddi ar y ffordd sirol dosbarth 1 cyfagos ynghyd ag ymestyn llwybr troed presennol i mewn i'r safle. Eglurwyd bod y cynllun diweddaraf yn ganlyniad o drafodaethau rhwng yr ymgeisydd, yr Aelod Lleol a'r Uned Drafnidiaeth ac o ganlyniad wedi sicrhau diogelwch ffyrdd ar sail gweledededd a'r nifer o dai byddai'r fynedfa yn ei wasanaethu.

Eglurwyd bod data Lleoliad Ysgolion Cynradd Gwynedd yn cadarnhau bod digon o gapasiti o fewn Ysgol Gynradd Llanrug i allu ymdopi gyda'r niferoedd o blant a all ddeillio o'r datblygiad hwn ac i'r perwyl hynny ni fyddai angen cyfraniad addysgol gan yr ymgeisydd.

Ystyriwyd bod y bwriad cyfredol yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol.

(b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Bod nifer o drafodaethau wedi eu cynnal yn lleol
- Bod y cais gerbron yn ymateb i ofynion y gymuned leol
- Derbyn bod yr ymgeisydd yn fodlon cynnal trafodaethau am y llecyn gwag ar ôl i'r gwasanaethau gael eu gosod
- Croesawu bod yr ymgeisydd wedi ystyried cymysgedd tai addas yn ôl yr angen sydd yn y pentref
- Bod y cynllun bellach yn ymateb i bryderon parcio
- Er bod cais wedi ei wneud am lwybr cyswllt, nid oedd yr ymgeisydd yn fodlon newid y cynllun ymhellach gan nad oedd rhaid iddo osod llwybr.
- Wedi ystyried yr addasiadau, bodlon caniatáu y cais

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau bod 1 o'r 9 tŷ yn dŷ fforddiadwy ac i'r amodau isod:

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
3. **Llechi naturiol.**

4. **Deunyddiau allanol.**
5. **Amodau'r Uned Drafnidiaeth.**
6. **Amod Dŵr Cymru parthed gwaredu dŵr aflan o'r safle.**
7. **Tynnu hawliau a ganiateir oddi ar yr uned fforddiadwy.**
8. **Tirlunio.**
9. **Cwblhau'r cynllun draenio cyn meddiannu unrhyw annedd breswyl.**

5. Cais Rhif C18/0977/18/LL Tir ger Maes Gwylfa, Clwt y Bont, Deiniolen, Caernarfon

Datblygiad preswyl ar gyfer 9 tŷ fforddiadwy a mynedfeydd newydd

Roedd yr aelodau wedi ymweld â'r safle

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi 9 tŷ fforddiadwy ar safle tir glas llethrog sydd yn ymylu â ffin datblygu pentref Deiniolen Byddai'r datblygiad yn cynnwys chwe uned dwy lofft, dwy uned tair llofft ynghyd â byngalo 5 llofft wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion penodol teulu lleol.

Nodwyd y bwriad o ddarparu 9 tŷ fforddiadwy ar y safle (100%) ac amlygwyd bod Uned Strategol Tai'r Cyngor wedi cadarnhau bod y nifer hwn o dai ynghyd a natur y tai yn cyfarch anghenion yr ardal. Ategwyd mai Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fyddai'r darparu'r tai ac ymddengys bod y gofrestr anghenion tai cyfredol (Hydref 2018) yn dangos angen yn y gymuned am unedau 2 a 3 stafell wely gyda 33 ymgeisydd ar y rhestr aros am y math hwn o unedau.

Cyfeiriwyd at bolisi TAI 16 (Safleoedd Eithrio) sydd yn nodi bod yn rhaid i ddatblygiadau sydd union gerllaw ffiniau datblygu fod yn 100% o dai fforddiadwy. Nodir hefyd yn y polisi bod rhaid dangos na ellir cyflenwi tai fforddiadwy mewn cyfnod rhesymol o amser ar safle marchnad agored o fewn y ffin datblygu lle mae angen am dai fforddiadwy. Amlygwyd na chafodd unedau tai fforddiadwy eu hadeiladu yn Neiniolen rhwng 2011 a 2018 ac er bod dau safle wedi eu cymeradwyo lle mae elfen o dai fforddiadwy wedi'u cynnwys nid yw'r gwaith adeiladu wedi dechrau ar yr un o'r cynigion hyd yma. Cyfeiriwyd at eglurhad gan yr asiant, oedd wedi ei nodi dan baragraff 5.6 yn yr adroddiad, yn egluro pam na allent ddarparu'r tai.

Cyfeiriwyd at sylw gan wrthwynebwyr y dylid ystyried fforddiadwyedd y tai presennol sydd ar gael o fewn y ffin datblygu cyn dod i benderfyniad ar y cais gerbron. Fodd bynnag wedi ystyried mai tai marchnad agored yw'r tai sydd ar werth o fewn y ffin, ni fyddent yn cwrdd â'r un angen a'r tai a fwriedir, megis tai cymdeithasol ar rent wedi ei dylunio i safon Gofynion Ansawdd Datblygu (DQR). Gan fod y cynllun yn union gerllaw ffin datblygu, ystyriwyd bod y datblygiad yn cyfarch galw lleol am dai cymdeithasol ar rent a bod hyn wedi ei gadarnhau gan Uned Strategol Tai'r Cyngor. Ystyriwyd bod y cynllun yn cwrdd gyda gofynion Polisïau TAI 8 a TAI 16 y Cynllun Datblygu Lleol ac y byddai yn cyfrannu tuag ar gwrdd â'r targed a'i gosodir gan Polisi PS18.

Amlygwyd bod agweddau eraill o'r bwriad yn dderbyniol ac er bod cyn ddryswch wedi bod ymysg y gymuned leol am asesiad gwrthdrawiad traffig, amlygwyd mai asesiad mewnol oedd wedi ei weithredu ac nid un ar gyfer dibenion y cais. Ategwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad.

Yng nghyd-destun materion draenio, derbyniwyd ymateb gan yr Uned Draenio Tir/Ymgynghoriaeth Gwynedd oedd yn cwestiynu rhai elfennau o'r Strategaeth Ddraenio cyn rhoi barn bendant ar y cynllun. Nodwyd bod y trafodaethau hyn yn parhau ac fod yr Uned Draenio Tir/Ymgynghoriaeth Gwynedd wedi cadarnhau eu bod yn ffyddiog fod datrysiad posibl yn bosibl ar y safle.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn derbyn yr angen am dai, ond nad oedd y safle yn addas
- Bod y ffyrdd i'r safle yn anaddas ac annigonol – cyflwr gwael ac yn gul iawn
- Nad oedd ymateb i asesiad gwrthdrawiad traffig yn yr adroddiad ac felly nid yw'r broses wedi bod yn dryloyw
- Bod cais blaenorol gan ymgeisydd preifat wedi ei wrthod, pam felly bod Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn cael caniatâd?
- Nid yw'r tanciau tanddaearol yn ddibynadwy - angen asesiad llawn o'r capasiti oherwydd risgiau llifogydd. Y system ddŵr yn annigonol i'r isadeiledd cyfredol

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y datblygiad ar safle eithriedig yn cynnig 100% o dai fforddiadwy
- Mewn ymateb i bryderon trafnidiaeth, gwelliannau hir dymor yn cael eu gwneud i'r ffordd gyda llwybr cerdded newydd yn cael ei gyflwyno
- Bod pob eiddo gyda dau le parcio – hyn yn cyfarch yr anghenion statudol
- Bod y datblygiad yn cynnwys cymysgedd da o dai
- Galluogi tenantiaid i symud fel nad ydynt yn cael eu cosbi gyda threthi llofft wag

(ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod cais cyffelyb wedi ei wrthod ar gyfer datblygiad tai oherwydd cyflwr ffordd. Pam felly bod argymhelliad yma i ganiatau. Derbyn gwelliannau, ond y lôn yn parhau yn gul
- Cais am 9 tŷ, amlwg bydd ceisiadau pellach yn y dyfodol ac felly angen gwella materion trafnidiaeth. Bod y nifer yn isel er mwyn cynnig datblygiad mewn 2 gyfnod
- Pam nad oedd y safle wedi e gynnwys o fewn y ffin datblygu pan gafodd y Cynllun Datblygu Lleol ei fabwysiadu yn 2017?
- Dau safle arall wedi ei ddynodi (cyfanswm tai caniatadau byw yn 53) - byddai hyn yn cynyddu i 62 sydd yn ormod i'r pentref
- Cais blaenorol wedi ei wrthod yng Nghlwt y Bont am 12 tŷ oherwydd ei fod tu allan i'r ffin - dim cyfiawnhad a chysondeb
- Datganiad cyffredinol yw 'angen tai yn lleol' - nid oes cadarnhad mai pobl Deiniolen a Chlwt y Bont fydd yn cael y tai - angen gwybodaeth fyddai yn cadarnhau yr angen
- Prisiau fforddiadwy eisoes ar dai sydd ar werth yn y pentref
- Dim tystiolaeth bod yr ymgeisydd wedi trafod gyda'r ddau safle arall - dim esgus fod angen datblygu tu allan i'r ffin
- Bod gosodiadau'r tai allan o gymeriad – rhai yn goredrych
- Bod problemau draenio ar y tir
- Siomedig gyda'r cais ac felly yn gwrthod

(d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

(dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod hwn yn gyfle arbennig i bobl leol ac wedi ei gyflwyno yn ôl yr angen am dai cymdeithasol
- Er y tu allan i'r ffin datblygu, y datblygiad yn cwrdd â'r angen
- Allanfa newydd yn cael ei chreu i leihau pryderon isadeiledd

- Y safle yn anaddas
- Deiniolen, wedi derbyn nifer o geisiadau am dai; ceisiadau byw heb eu datblygu
- Bod angen ystyried materion goredrych ymhellach

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad oddi wrth yr Uned Ddraenio Tir bod y trefniadau

ar gyfer draenio'r safle yn dderbyniol ac hefyd i sicrhau nad oedd gor-edrych annerbyniol yn bodoli rhwng Plot 1 a Tan y Caerau gerllaw:

1. **Amser cychwyn y datblygiad**
2. **Datblygiad yn llwyr unol â'r cynlluniau**
3. **Toeau llechi**
4. **Amod Dŵr Cymru**
5. **Rhaid gweithredu'r cynllun tirlunio a sicrhau bod y coed yn cael eu hamddiffyn yn yr hirdymor**
6. **Rhaid i'r tai fod yn fforddiadwy yn barhaus**
7. **Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir**
8. **Amodau draenio fel bo angen**

Nodiadau : **Dŵr Cymru**
Cyfoeth Naturiol Cymru
Priffyrdd

6. Cais Rhif C18/1125/17/LL Chwarel Moel Tryfan / Alexandra Quarry, Rhosgadfan

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 10 ar ganiatâd cynllunio C18/0125/17/MW i ganiatáu 5 llwyth HGV y dydd, o Ddydd Llun i Ddydd Gwener, gyda dim symudiadau HGV ar y Sadwrn.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff yr ar gefndir y cais, gan nodi bod y gweithredwr yn cynnig amrywio'r amod perthnasol ar bob caniatâd presennol ar y safle i waredu'r cyfleuster ar gyfer mynediad i gerbydau HGV ar ddyddiau Sadwrn ac yn ei dro caniatáu un symudiad ychwanegol y dydd o ddydd Llun i ddydd Gwener. Byddai hyn yn arwain at gyfanswm o 21 cerbyd HGV yn cael mynediad i'r safle bob wythnos fyddai yn cynrychioli cynnydd o un symudiad ychwanegol yr wythnos yn unig.

Amlygwyd mai prif fuddion y cynnig fyddai atal cerbydau rhag teithio drwy Benyffridd, Rhosgadfan a Rhostryfan ar ddyddiau Sadwrn, pan ei bod yn debygol y bydd mwy o drigolion yn parcio ar y ffordd a mwy o draffig lleol.

(b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelodau lleol (nad oedd / ac oedd yn aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Ers sefydlu Grŵp Cyswllt dros dair blynedd yn ôl, cydweithio da wedi bod gyda gweithredwr y chwarel a'r gymuned leol. Drwy gynnal trafodaethau, problemau a phryderon yn cael eu datrys.
- Y cais yn cynnig gwelliannau i'r drefn bresennol. Hyn i'w groesawu
- Cefnogol i'r cais

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

(ch) Wrth drafod y cais, nododd un o'r aelodau bod y cwmni yn cael ei reoli yn dda , yn gwneud gwaith da yn lleol ac yn cyflogi yn lleol.

PENDERFYNWYD caniatáu y cais yn amodol ar yr addasiad a ganlyn i amodau 4 a 10 o gais cynllunio C18/0125/17/MW:

4. *Ac eithrio mewn argyfwng fel bod modd parhau i weithio yn ddiogel yn y chwarel (ac fe roddir gwybod am hyn i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau cyn gynted ag y bo'n ymarferol bosib), neu oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Mwynau wedi dod i gytundeb i'r gwrthwyneb yn ysgrifenedig:-*

i) ni ellir ymgymryd â gweithrediadau sy'n gysylltiedig â gwaredu deunydd o ddyddodion gweithio mwynau, gwaredu priddoedd a gorlwyth, gwaith adfer, gwasanaethu, cynnal a chadw a phrofi offer sefydlog a symudol ac eithrio yn ystod yr amseroedd a ganlyn:

- *07.30awr i 18.00awr ddydd Llun i ddydd Gwener a 07.30awr i 13.00awr ar ddydd Sadwrn,*

ii) Ni fydd gwaith mathru a sgrinio'n digwydd ac eithrio yn ystod yr oriau a ganlyn:

- *10.00 i 15.00 awr, ddydd Llun i ddydd Gwener.*

iii) Ni fydd cerbydau HGV yn mynd i mewn nac allan o'r safle ac eithrio rhwng yr amseroedd a ganlyn:

- *08.00awr i 16.00awr o ddydd Llun i ddydd Gwener*

iv) Ni fydd unrhyw weithrediadau ac eithrio'r rhai sy'n ymwneud â monitro brys neu amgylcheddol neu bwmpio dŵr yn digwydd ar y safle ar ddyddiau Sul neu ar wyliau Cyhoeddus neu wyliau Banc.

10. *Ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio mwynau ymlaen llaw, ni fydd yr allbwn, yn unigol neu ar y cyd ag unrhyw ganiatâd cynllunio mwynau presennol arall yn y safle, yn fwy na'r gyfradd uchaf o ddim mwy na phum llwyth HGV y dydd, ddydd Llun i ddydd Gwener, a dim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Rhaid gofalu y bydd ffigyrau allbwn o'r safle dros unrhyw gyfnod penodedig ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol, ar gais, o fewn 21 diwrnod.*

Y datblygiad i fod yn destun yr un atodlen o amodau dan y caniatâd cynllunio blaenorol a roddwyd C18/0125/17/MW i reoli sŵn, llwch, dirgryniad, hydroleg, gwarchod yr amgylchedd dŵr, trefn y gweithrediadau, cydymffurfio â chynlluniau'r cais, archeoleg, lliniaru ecolegol, adolygu gweithrediadau ac adfer dilyniadol.

7. Cais Rhif C18/1126/17/LL Chwarel Moel Tryfan / Alexandra Quarry, Rhosgadfan

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 6 ar ganiatâd cynllunio C16/0063/17/MW i ganiatáu 5 llwyth HGV y dydd, o Ddydd Llun i Ddydd Gwener, gyda dim symudiadau HGV ar y Sadwrn

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff yr ar gefndir y cais, gan nodi bod y gweithredwr yn cynnig amrywio'r amod perthnasol ar bob caniatâd presennol ar y safle i waredu'r cyfleuster ar gyfer mynediad i gerbydau HGV ar ddyddiau Sadwrn ac yn ei dro caniatáu un symudiad ychwanegol y dydd o ddydd Llun i ddydd Gwener. Byddai hyn yn arwain at gyfanswm o 21 cerbyd HGV yn cael mynediad i'r safle bob wythnos fyddai yn cynrychioli cynnydd o un symudiad ychwanegol yr wythnos yn unig.

(b) Amlygodd yr aelodau lleol eu bod yn gefnogol i'r cais

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD caniatáu y cais yn amodol ar yr addasiad a ganlyn i amodau 6 ac 11 o gais cynllunio C16/0063/17/MW:

6. *Ac eithrio gyda chaniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio mwynau ymlaen llaw, ni fydd yr allbwn, yn unigol neu ar y cyd ag unrhyw ganiatâd cynllunio mwynau presennol arall yn y safle, yn fwy na'r gyfradd uchaf o ddim mwy na phum llwyth HGV y dydd, ddydd Llun i ddydd Gwener, a dim symudiadau HGV ar ddydd Sadwrn. Rhaid gofalu y bydd ffigyrau allbwn o'r safle dros unrhyw gyfnod penodedig ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol, ar gais, o fewn 21 diwrnod.*

11. *Ac eithrio mewn argyfwng fel bod modd parhau i weithio yn ddiogel yn y chwarel (ac fe roddir gwybod am hyn i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau cyn gynted ag y bo'n*

ymarferol bosib), neu oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Mwynau wedi dod i gytundeb i'r gwrthwyneb yn ysgrifenedig:-

i) ni ellir ymgymryd â gweithrediadau sy'n gysylltiedig â gwaredu deunydd o ddyddodion gweithio mwynau, gwaredu priddoedd a gorlwyth, gwaith adfer, gwasanaethu, cynnal a chadw a phrofi offer sefydlog a symudol ac eithrio yn ystod yr amseroedd a ganlyn:
- *07.30awr i 18.00awr ddydd Llun i ddydd Gwener a 07.30awr i 13.00awr ar ddydd Sadwrn,*

ii) Ni fydd gwaith mathru a sgrinio'n digwydd ac eithrio yn ystod yr oriau a ganlyn:
- *10.00 i 15.00 awr, ddydd Llun i ddydd Gwener.*

iii) Ni fydd cerbydau HGV yn mynd i mewn nac allan o'r safle ac eithrio rhwng yr amseroedd a ganlyn:
- *08.00awr i 16.00awr o ddydd Llun i ddydd Gwener*

iv) ni fydd unrhyw weithrediadau ac eithrio'r rhai sy'n ymwneud â monitro brys neu amgylcheddol neu bwmpio dŵr yn digwydd ar y safle ar ddyddiau Sul neu ar wyliau Cyhoeddus neu wyliau Banc.

Y datblygiad i fod yn destun yr un atodlen o amodau dan y caniatâd cynllunio blaenorol a roddwyd C16/0063/17/MW i reoli sŵn, llwch, dirgryniad, hydroleg, gwarchod yr amgylchedd dŵr, trefn y gweithrediadau, cydymffurfio â chynlluniau'r cais, archeoleg, lliniaru ecolegol, adolygu gweithrediadau ac adfer dilyniadol.

8. Cais Rhif C18/0722/41/LL Fferm Afonwen, Chwilog, Pwllheli

Cais ar gyfer darparu safle ar gyfer 15 uned deithiol gan gynnwys ystafell hamdden a thoiledau

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer creu maes carafanau teithiol. Eglurwyd bod y bwriad yn cynnwys creu safle annibynnol ar gyfer lleol 15 o garafanau teithiol ynghyd a phlannu coed cynhenid draenen ddu, wen a chelyn gyda ffens goed er mwyn darparu ffin rhwng y silwair a phit silwair.

Nodwyd bod y safle yn sefyll yng nghefn gwlad agored ac o fewn ffiniau fferm bresennol gydag unedau gwyliau. Adroddwyd bod sied amaethyddol gyda chyfleusterau presennol yn ochri gyda’r safle gyda bwriad o ddefnyddio’r adeilad i ddarparu cyfleusterau toiledau a chawodydd. Amlygwyd bod y safle wedi ei guddio gan wrych a choed ar y ffin rhyngddo a’r briffordd fydd yn sicrhau bod y safle wedi ei guddio yn eithaf da o’r dirwedd ehangach. Eglurwyd bod y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o’r cais yn cynnwys tirlunio ychwanegol ar hyd terfyn deheuol y safle sydd yn gwahanu'r safle o’r pit silwair gerllaw. Nodwyd bod y cynlluniau hyn yn cynnwys mesurau lliniaru ar gyfer y datblygiad arfaethedig fyddai’n atgyfnerthu’r tirweddu presennol. Ystyriwyd bod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai’n peri newid sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

O safbwynt agosatrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, amlygwyd bod gan y safle fynediad uniongyrchol i ffordd ddosbarth 1 A497 gyda gwelliannau diweddar wedi bod i’r fynedfa yn sgil cynllun gwella'r ffordd. Ni ystyriwyd y byddai angen gwneud addasiad pellach i’r fynedfa er gwasanaethu’r bwriad ac ategwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau na fyddai ‘n achosi effaith andwyol o ran diogelwch ffyrdd.

Tynnwyd sylw at ymatebion yr ymgynghoriad yn yr adroddiad ac amlygwyd na dderbyniwyd ymatebion gan y cyhoedd. Mewn ymateb i’r gwrthwynebiad a dderbyniwyd gan Cyngor Cymuned fod gormod o safleoedd o fewn ardal gyfyng nodwyd bod paragraff 6.3.81 yn dilyn polisi TWR 5 o fewn y Cynllun Datblygu Lleol yn gofyn sicrhau na fydd gormodedd o unedau teithio o fewn un ardal yn ychwanegu at broblemau gwasanaethu na niweidio cymeriad neu adnoddau naturiol, yr ardal. Gan fod y safle wedi ei leoli tu allan i’r AHNE ni ystyriwyd na

fyddai yn ychwanegu at broblem gwasanaethu nac yn niweidio cymeriad yr ardal ac felly'r bwriad yn dderbyniol.

(b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
(c) Wrth drafod y cais, amlygodd un o’r aelodau bod Cyngor Cymuned / Tref wedi gwrthod y cais ar sail gormodedd

PENDERFYNWYD caniatáu y cais yn unol â’r argymhelliad

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.**
3. **Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i’w cyfyngu i 15.**
4. **Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.**
5. **Defnydd gwyliau yn unig.**
6. **Cadw cofrestr.**
7. **Dim storio carafanau teithiol ar y safle.**
8. **Cyflawni’r cynllun tirlunio.**
9. **Gosod y tanc septig yn weithredol cyn defnyddio’r safle**
10. **Rhaid gosod yr unedau yn unol â chynllun 1515/03 (diwygiad 26/11/2018)**

9. Cais Rhif C18/1055/41/LL Bryn Hyfryd, Chwilog, Pwllheli

Newid amod 2 of C14/0113/41/AM i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i newid amod er mwyn ymestyn y cyfnod amser i gyflwyno manylion a gadwyd yn ôl ar gais amlinellol i godi 21 o dai (gan gynnwys 7 ty fforddiadwy) ar safle ar gyrion pentref Chwilog.

Tynnwyd sylw at ymatebion yr ymgynghoriad yn yr adroddiad ac amlygwyd na dderbyniwyd ymatebion gan y cyhoedd. Cyfeiriwyd at y ffurflen sylwadau ychwanegol lle nodwyd bod y Cyngor Cymuned wedi cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad i’r bwriad.

Gan mai cais i newid amod 2 o ganiatâd amlinellol oedd gerbron er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno materion a gadwyd yn ôl, nid oedd unrhyw newid i’r cynllun, nac i’r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol. Ategwyd bod y bwriad eisoes wedi ei dderbyn ond bod angen ystyried os yw’r amgylchiadau neu’r sefyllfa yn nhermau cydymffurfio a’r polisiau cynllunio wedi newid ers caniatáu’r cais yn wreiddiol.

Amlygwyd bod y cais amlinellol wedi ei benderfynu ar sail polisïau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Erbyn hyn, nodwyd bod Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn wedi ei fabwysiadau ac felly ystyriwyd bod newid materol wedi bod yn y polisïau ers penderfynu y cais blaenorol. Adroddwyd bod y safle yn parahu i fod wedi ei ddynodi fel safle ar gyfer ei ddatblygu o fewn y cynllun newydd a bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau cyfredol o ran tai fforddiadwy, materion ieithyddol, trafnidiaeth, bioamrywiaeth a choed, llifogydd, llecynnau agored, cyfleusterau addysgol a mwynderau. Ystyriwyd felly, bod y cais yn parhau yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol

(b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

Penderfynwyd caniatáu y cais yn unol â’r argymhelliad, yn ddarostyngedig i’r cytundeb 106 presennol a chyfraniad addysgol

1. **Amser**
2. **Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl o fewn tair blynedd.**
3. **Ail-restru holl amodau’r caniatâd blaenorol**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3:15pm

CADEIRYDD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: **1**

Cais Rhif:	**C18/0871/35/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**15/10/2018**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Criccieth**
Ward:	**Criccieth**
Bwriad:	**Newid defnydd ances i lety gwyliau**
Lleoliad:	**Eirianedd, Rhos Bach, Criccieth, LL520EP**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais ar gyfer trosi adeilad cwrtil presennol i uned gwyliau 2 ystafell wely.

1.2 Mae’r safle wedi ei leoli o fewn stad o dai preswyl adnabyddir fel Rhos Bach, Criccieth. Mae’r safle yn cynnwys eiddo preswyl deulawr gydag adeilad allanol unllawr gyda tho pits o fewn y cwrtil sy’n cael ei ddefnyddio fel ystafell chwaraeon/anecs. Nid yw’r adeilad yn ymddangos gyda chyfleusterau hunangynhaliol yn bresennol.

1.3 Mae bwriad trosi’r adeilad presennol, sy’n golygu gwneud newidiadau allanol gan gynnwys cau'r drws presennol ac agor ffenestri a drysau newydd; a darparu cegin ac ystafell fyw/bwyta agored; ystafell ymolchi ac ystafell wely o fewn yr adeilad. Mae bwriad gwahanu gardd a llecynnau parcio ar wahân ar gyfer y llety gwyliau; ynghyd â chadw gorffeniadau allanol yr adeilad fel y presennol (rendr ar y waliau a llechi ar y to).

1.4 Mae’r dogfennau canlynol wedi eu cyflwyno fel rhan o’r cais, a derbyniwyd cynllun llawr diwygiedig ar y 27.11.2018 oedd yn lleihau’r nifer o ystafelloedd gwely o 2 i un ac yn dileu ffenestr oedd yn goredrych cwrtil yr eiddo preswyl:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Cynllun Busnes

1.5 Mae’r ymgeisydd wedi derbyn cyngor o flaen llaw ar gyfer y bwriad.

1.6 Gohirwyd y cais yn y Pwyllgor 17.12.2018 ar gyfer ymweliad safle.

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi’i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi’i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni’r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026 Gorffennaf 2017**

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
TRA 2: Safonau Parcio

TRA4: Rheoli ardrawiad cludiant
TWR 2: Llety Gwyliau
Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

TAN 12 Dylunio
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C11/0385/35/LL – Estyniad llawr cyntaf uwchben estyniad to fflat presennol ar gefn yr eiddo – CANIATAU 20.06.2011

3.2 Darparwyd cyngor cyn cyflwyno cais o dan gyfeirnod Y18/001238. Amlygwyd yn yr ymateb a ddarparwyd fod y bwriad yn groes i bolisïau TWR 2 a PCYFF 2 oherwydd bod yr uned bwriedig wedi ei leoli o fewn ardal breswyl yn bennaf, ac ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion cyfagos. Amlygir problemau parcio yn y stad a'r rheidrwydd ar gyfer darparu parcio oddi ar y stryd.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad i drosi anecs i uned wyliau ar yr amod fod 3 llecyn parcio yn cael ei gadw ar gyfer y prif dŷ. Yn ogystal nodaf fod yr ymgeisydd eisoes wedi creu'r llecyn parcio i'r anecs ond heb addasu'r droedffordd gyfagos i greu adwy gerbydol newydd. Argymhellaf felly amodi unrhyw ganiatâd fel bo rhaid creu'r adwy cyn defnyddio'r adeilad fel uned gwyliau.
Gwasanaeth Twristiaeth:	Rydym wrthi yn cynnal adolygiad llety twristiaeth sirol ar hyn o bryd. Mae'r gwaith asesu data desg wnaethpwyd yn nodi bod oddeutu 128 o unedau hunan ddarpar yn yr ardal cod post LL52 . Mae 99 o rheini ar lyfrau cwmniau asiantaeth llety . Mae 70 uned yn nhref Criccieth gyda 5 uned hunan ddarpar ar y stadau cyfagos ir gofod mewn cwestiwn. Mae'r ymgeisydd ar ol cwblhau'r datblygiad yn anelu am gradd 4 -5 trwy system archredu Croeso Cymru sydd yn safonnol. Does dim prinder llety hunan arlwyo yn sirol. Gwir dweud bod fwy o alw am lety darpariaethol lle mae'r buddion ir economi yn uwch.

	Ni ellir rhoi adborth o ran Naws am le y cynnig na'r plethiant gyda blaenoriaethau Rheolaeth Cyrchfan sirol na Chenedlaethol gan ni wneir cyfeiriad tuag at hynny yn i'w cynllun busnes.
Dwr Cymru:	Sylwadau ynglŷn â phibell
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau i'w cynnig
CADW:	Mae'r safle wedi ei leoli o fewn parth byffer henebion Castell Criccieth a'r amddiffyniad allanol. Mae'r newidiadau allanol i'r adeilad wedi ei gyfyngu i agoriadau newydd. Mae'r safle wedi ei leoli oddeutu 350m i'r dwyrain o'r henebion. Mae'r bwriad yn annhebygol o fod yn gyd-weledol gydag unrhyw un o'r henebion oherwydd adeiladau eraill rhyngddynt. Nid oes sylwadau i'w cynnig felly.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle, gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 19.11.2018 ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cwrtil eiddo o fewn stad o dai bresennol a leolir o fewn ffin ddatblygu Criccieth. Mae'r bwriad wedi ei gyflwyno fel cais i drosi'r adeilad presennol i lety gwyliau. Nid yw'n glir yn union beth yw defnydd yr adeilad ar hyn o bryd gan fod y ffurflen gais yn nodi mai anecs ydyw, ond mae'r cynlluniau llawr presennol a'r datganiad dylunio a mynediad yn nodi mai ystafell chwaraeon ydyw.

5.2 Mae polisi TWR2 yn caniatáu trosi adeiladau allanol llety gwyliau ar sail fod y datblygiad yn un o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd: (nid yw maen prawf cyntaf yn berthnasol gan and yw'r bwriad yn golygu codi adeilad o'r newydd)

ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad, a/neu anheddiad dan sylw.
iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed arwyddocaol i gymeriad preswyl ardal;
v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

5.3 Gan fod y safle wedi'i leoli o fewn cwrtil annedd breswyl bresennol, sydd wedi'i leoli o fewn ystâd breswyl ac o fewn cyffiniau pentref Criccieth a'i ffin datblygu; ystyrir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda phwynt iv o Bolisi TWR 2 fel y nodwyd uchod. O

ganlyniad i hyn, ac agosatrwydd at yr eiddo preswyl presennol ar y safle, ni ellir cysidro fod y bwriad yn un o ansawdd uchel o ran lleoliad ac ystyrir y byddai defnyddio'r adeilad cwrtil yma fel uned ar wahân yn golygu bod graddfa'r datblygiad yn annerbyniol, ac y byddai'r ddau eiddo yn cael effaith annerbyniol ar eu mwynderau ei gilydd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TWR 2, ac yn benodol mein prawf ii ac iv.

5.4 Mae paragraff 6.3.67 o'r CDLl yn cadarnhau fod yna bryderon am orddarpariaeth o lety hunanwasanaeth yn rhannau o ardal y Cynllun, a gall hynny olygu efallai na fydd darparwyr a gweithredwyr yn derbyn yr incwm a ragwelwyd o beth dybir gallai fod yn fuddsoddiad arwyddocaol. Yn amlwg nid bwriad y canllaw cenedlaethol na'r Cynghorau yw i'r polisi hwn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad penodol a allai olygu fod busnesau yn methu.

5.5 I'r perwyl hyn, mae paragraff 6.3.67 yn cadarnhau bydd angen i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl a fydd yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig, ac y byddai hyn yn fodd i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol.

5.6 Erbyn hyn, mae Cynllun Busnes wedi ei dderbyn, ac mae'n dilyn y templed sydd wedi cael ei baratoi gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ac yn cynnwys gwybodaeth ddefnyddiol o ran y modd fydd y bwriad yn cael ei ariannu a'i farchnata ynghyd a gosod gweledigaeth ar gyfer y bwriad. Mae'r ymgeisydd yn datgan ar ol cwblhau'r datblygiad, bydd yn anelu am gradd 4 -5 trwy system archredu Croeso Cymru sydd yn safonnol. Nodir mae prif bwrpas Cynlluniau Busnes yw asesu os oes yna orddarpariaeth yn y math penodol o lety o fewn yr ardal leol. Nodir nad oes yna unrhyw asesiad wedi ei gynnal o'r ddarpariaeth gyfatebol o fewn yr ardal leol, ymhellach nid oes yna asesiad o'r galw ar gyfer uned o'r maint a math yma.

5.7 Mae'r Gwasanaeth Twristiaeth wrthi yn cynnal adolygiad llety twristiaeth sirol ar hyn o bryd, ac mae'r gwaith asesu data desg wnaethpwyd yn nodi bod oddeutu 128 o unedau hunan ddarpar yn yr ardal cod post LL52 ac mae 99 o rheini ar lyfrau cwmniau asiantaeth llety. Mae 70 uned yn nhref Criccieth gyda 5 uned hunan ddarpar ar y stadau cyfagos i'r gofod mewn cwestiwn. Mae'r Gwasanaeth Twristiaeth wedi cadarnhau nad oes prinder llety hunan arlwyo yn sirol, ac fod yna fwy o alw am lety darpariaethol lle mae'r buddion i'r economi yn uwch.

5.8 Er hyn, mae gwybodaeth sydd wedi ei dderbyn gan y Gwasaneth Twristiaeth yn amlygu beth yw'r ddarpariaeth sydd ar gael yn lleol yn barod. Nid yw Cynllun Busnes yr ymgeisydd yn gwneud unrhyw asesiad tebyg, ac felly nid yw yn cyflawni gofynion angenrheidiol y polisi. Petai'r bwriad yn cael ei ganiatáu ac yn achosi gormodedd o lety yn yr ardal, byddai perygl i'r ymgeiswyr fuddsoddi yn yr adeilad i fusnes nad yw'n hyfyw. Gallai hyn gael effaith negyddol fwyfwy ar yr ardal gan na fydd yr uned yn addas ar gyfer ei ddefnyddio'n breswyl drwy'r adeg; ac y byddai'r adeilad yn cael ei adael yn wag.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.9 Mae polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.

5.10 Mae'r bwriad ar gyfer darparu uned llety gwyliau hunanwasanaethol. Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae'r bwriad yn golygu gwneud newidiadau i'r adeilad o ran agoriadau er mwyn darparu drysau a ffenestri. Mae bwriad rhannu blaen cwrtil yr eiddo yn ddau a

darparu 3 llecyn parcio ar wahân ar gyfer y tŷ presennol ac un llecyn ar wahân i'r llety gwyliau bwriedig.

5.11 Mae safle'r cais yn sylweddol, ond mae yn ffurfio rhan o gwrtil preswyl yr eiddo presennol ar hyn o bryd. Byddai'r uned llety gwyliau yn cefnu ar gwrtil yr eiddo presennol ac mae'r bwriad o osod ffenestr ystafell wely yn edrych dros y rhan yma o gwrtil yr eiddo wedi ei ddileu. Er hyn ac er bod y safle i gyd o fewn yr un berchnogaeth ar hyn o bryd, gan fod y cais yma yn creu uned gynllunio o'r newydd gyda ffiniau pendant rhwng y ddwy uned; gallai werthu'r ddwy uned ar wahân a byddai hynny yn peri aflonyddwch i ddeiliad y ddwy uned oherwydd eu agosatrwydd at eu gilydd.

5.12 Mae natur unedau gwyliau yn golygu symudiadau gwahanol i uned breswyl arferol, ac y gallai'r gwahaniaethau yma beri aflonyddwch o ran natur y defnydd gwyliau, amserau'r symudiadau a sŵn ayyb. Nodir fod tai preswyl wedi eu lleoli o gwmpas y safle i bob cyfeiriad; a bod yr ymgeisydd wedi datgan fod yr eiddo preswyl sydd union tu cefn i'r eiddo yn cael ei rentu allan fel uned gwyliau. Rhaid nodi nad oes modd rheoli hyn drwy'r drefn gynllunio ac nad yw hynny ynddo'i hun yn cyfiawnhau cefnogaeth i uned gwyliau newydd ar safle gerllaw a fyddai'n dwyshau defnydd o'r safle presennol wrth ei rannu'n ddau.

5.13 I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 o ran sicrhau mwynderau meddianwyr presennol ac i'r dyfodol o ran diogelu mwynderau meddianwyr eiddo lleol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch o ran sŵn a symudiadau.

5.14 Mae bwriad cadw'r gorffeniadau fel y presennol sy'n cydweddu gyda'r eiddo preswyl presennol, ac ystyrir y byddai hyn yn dderbyniol, petai egwyddor y datblygiad yn dderbyniol fel arall.

Materion Trafnidiaeth

5.15 Mae'r bwriad yn cynnwys rhannu blaen cwrtil yr eiddo yn ddau ran a darparu 3 llecyn parcio i'r prif dŷ, ac un llecyn parcio i'r uned gwyliau. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda hyn cyn belled fod y droedffordd ble mae'r fynedfa sydd wedi ei greu yn barod i'r adeilad allanol yn cael ei drin yn dderbyniol yn unol â gofynion Rheolwr Gwaith Stryd. Ar sail hyn felly, mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 4 o'r CDLl.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol oherwydd lleoliad y safle o fewn stad o dai preswyl (ac sydd hefyd o fewn cwrtil tŷ presennol), ac nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi nad oes gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal, sy'n groes i feini prawf iv a v o bolisi TWR 2. O ganlyniad i hyn, ac i agosatrwydd at yr eiddo preswyl presennol ar y safle, ni ellir cysidro fod y bwriad yn un o ansawdd uchel o ran lleoliad ac ystyrir y byddai defnyddio'r adeilad cwrtil yma fel uned ar wahan yn golygu bod graddfa'r datblygaid yn annerbyniol, ac y byddai'r ddau eiddo yn cael effaith annerbyniol ar eu mwynderau ei gilydd, sy'n groes i ofynion maen prawf ii o bolisi TWR 2. Ystyrir hefyd fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 o ran sicrhau mwynderau meddianwyr presennol ac i'r dyfodol o ran diogelu mwynderau meddianwyr eiddo lleol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch i'r stad o ran swn a symudiadau fyddai'n gysylltiedig gyda natur gwyliau.

7. Argymhelliad:

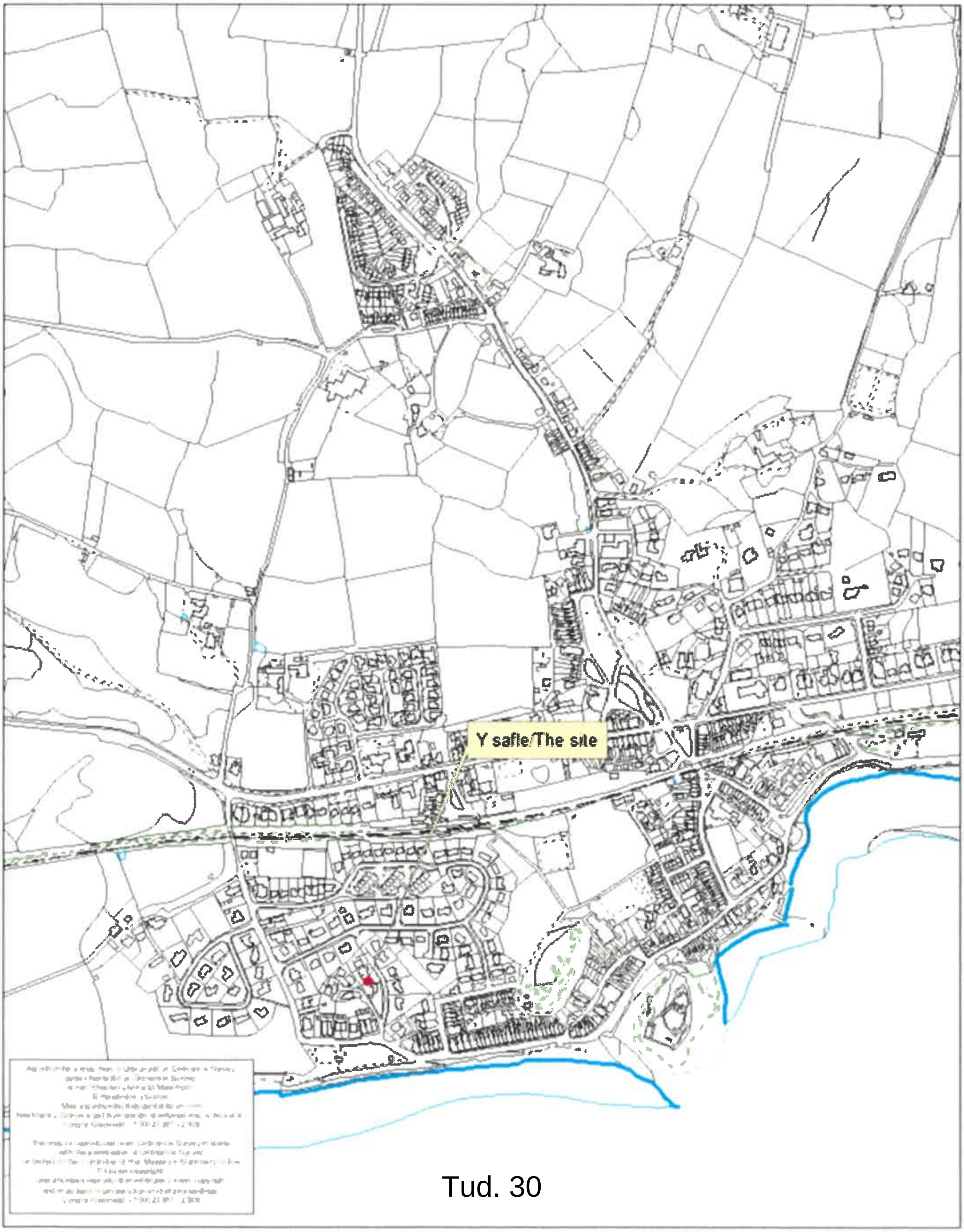
7.1 Gwrthod – rhesymau

1 Mae’r bwriad o drosi’r adeilad cwrtil presennol i lety gwyliau hunangynhaliol yn annerbyniol oherwydd lleoliad y safle o fewn stad o dai preswyl, ac nad yw’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi nad oes gormodedd o’r math yma o lety yn yr ardal sy’n groes i feini prawf iv a v o bolisi TWR 2 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026. O ganlyniad i leoliad yr adeilad, ai agosatrwydd at yr eiddo preswyl presennol ar y safle, ni ellir cysidro fod y bwriad yn un o ansawdd uchel o ran lleoliad ac ystyrir y byddai defnyddio’r adeilad cwrtil yma fel uned ar wahan yn golygu bod graddfa’r bwriad yn annerbyniol ac y byddai’r ddau eiddo yn cael effaith annerbyniol ar eu mwynderau ei gilydd, sy’n groes i ofynion polisi TWR 2 a’i faen prawf rhif ii o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026.

2 Mae’r bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 o ran sicrhau mwynderau meddianwyr presennol ac i’r dyfodol o ran diogelu mwynderau meiddianwyr eiddo lleol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch i’r stad o ran swn a symudiadau.

Rhif y Cais / Application Number : C18/0871/35/LL

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



Eirianedd, Rhos Bach, Criccieth

location plan

1:2500

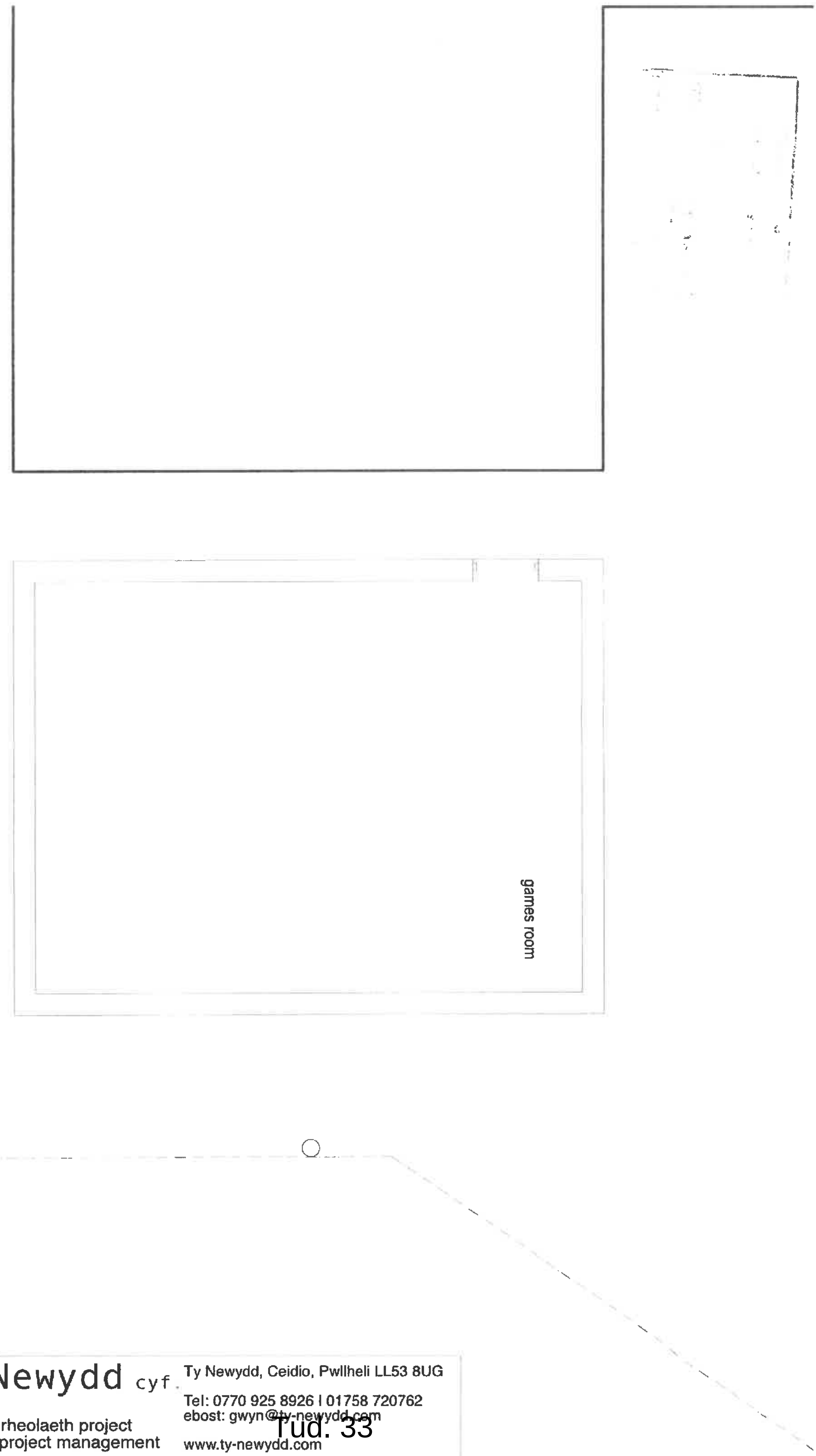
CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLEIDDIO
1 5 HYD 2018
GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD
RHIF TRAC:

Elrlanedd, Criccleth

Cynllun bloc

Ty-Newydd cyf.
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
Tel: 0770 925 8926 I 01758 720762
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1510/	05
1:200	
17-09-2018	



Eirianedd, Criccieth
floor plan (as existing)

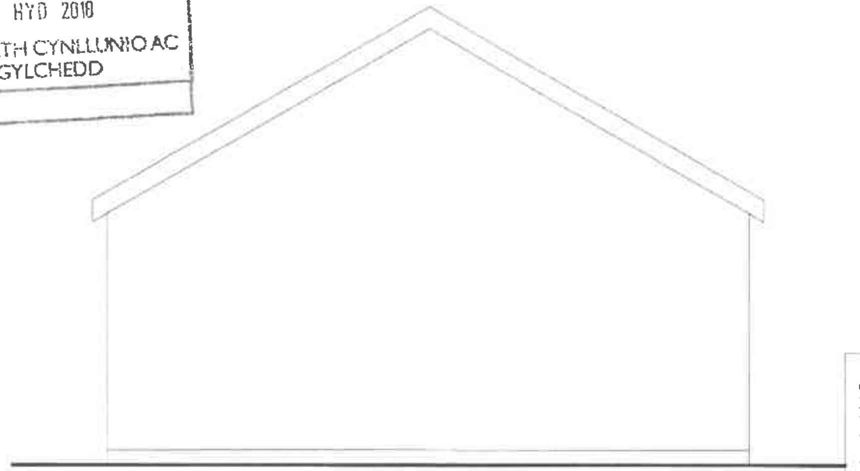
1510/ 01
1:50
17-09-2018

Ty-Newydd cyf.
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

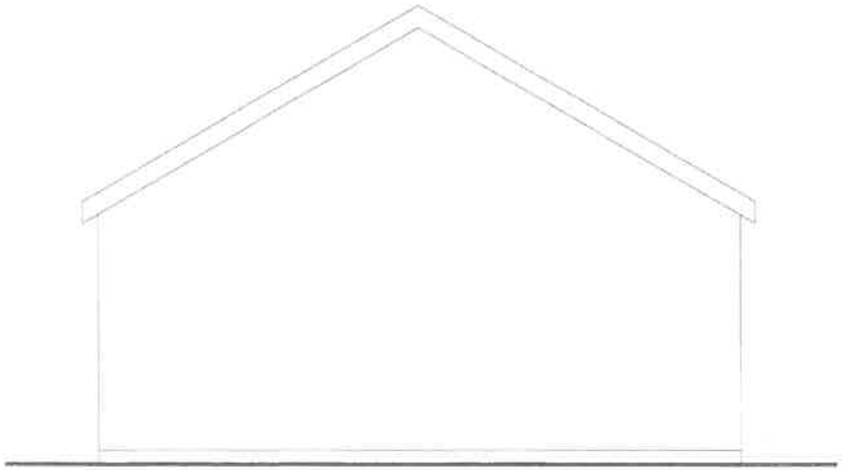
Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
Tel: 0770 925 8926 I 01758 720762
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLEIDDIO
1 5 HYD 2018
GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD
RHIF TRAC:

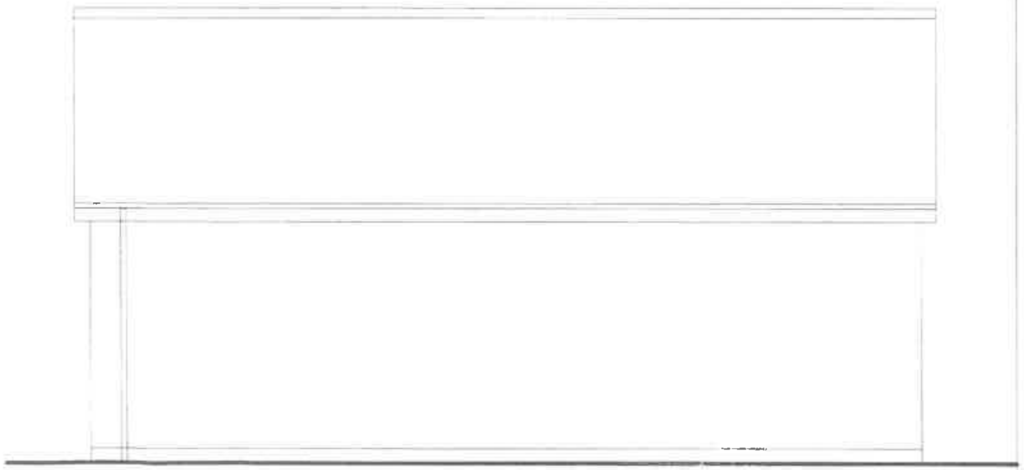
north



west



east



south

Ty-Newydd cyf.
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

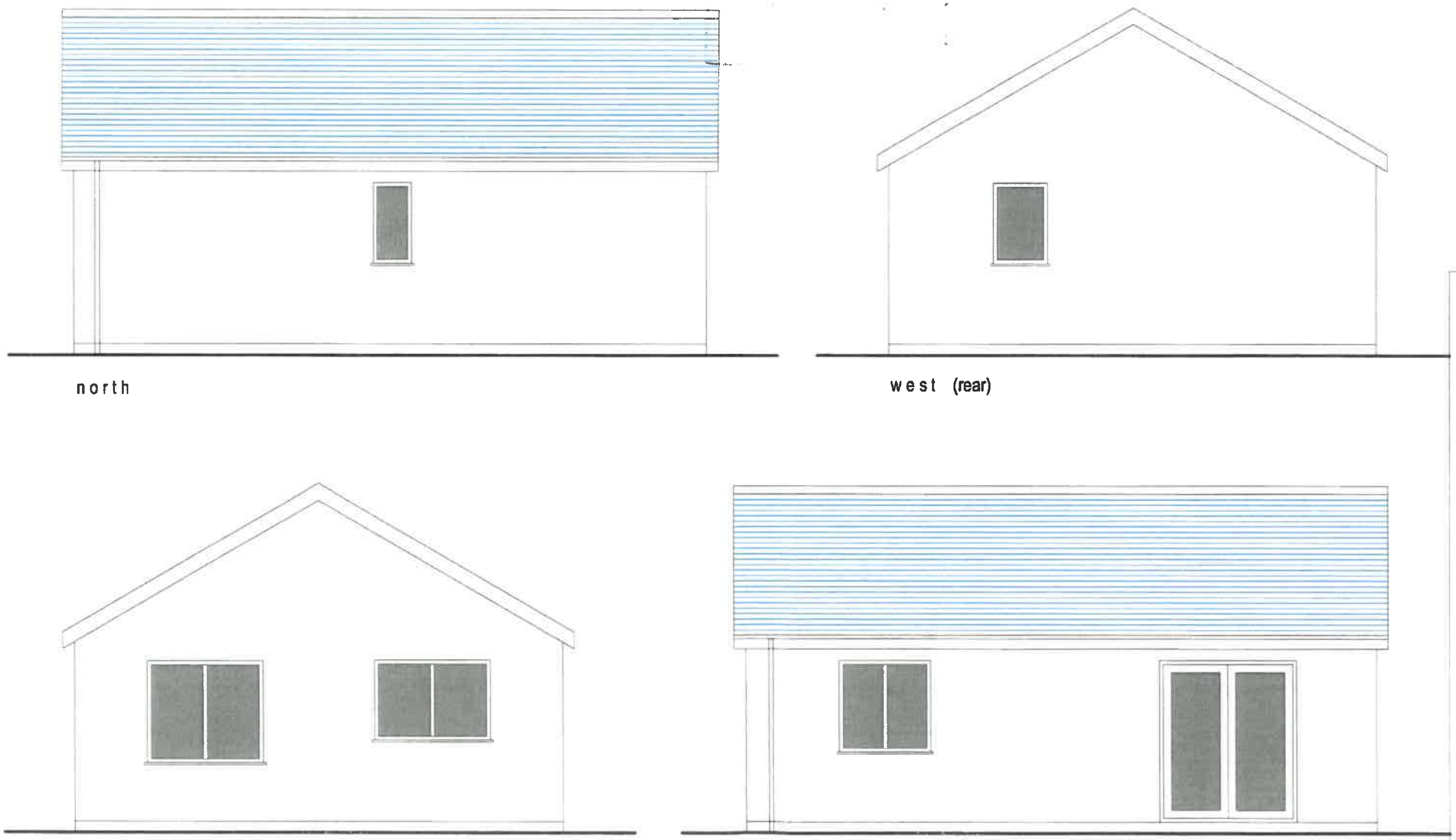
Elrlanedd, Criccleth

Elevations (as existing)

1510/ 02

1:50

17-09-2018



Elrianedd, Criccieth

Elevations (proposed)

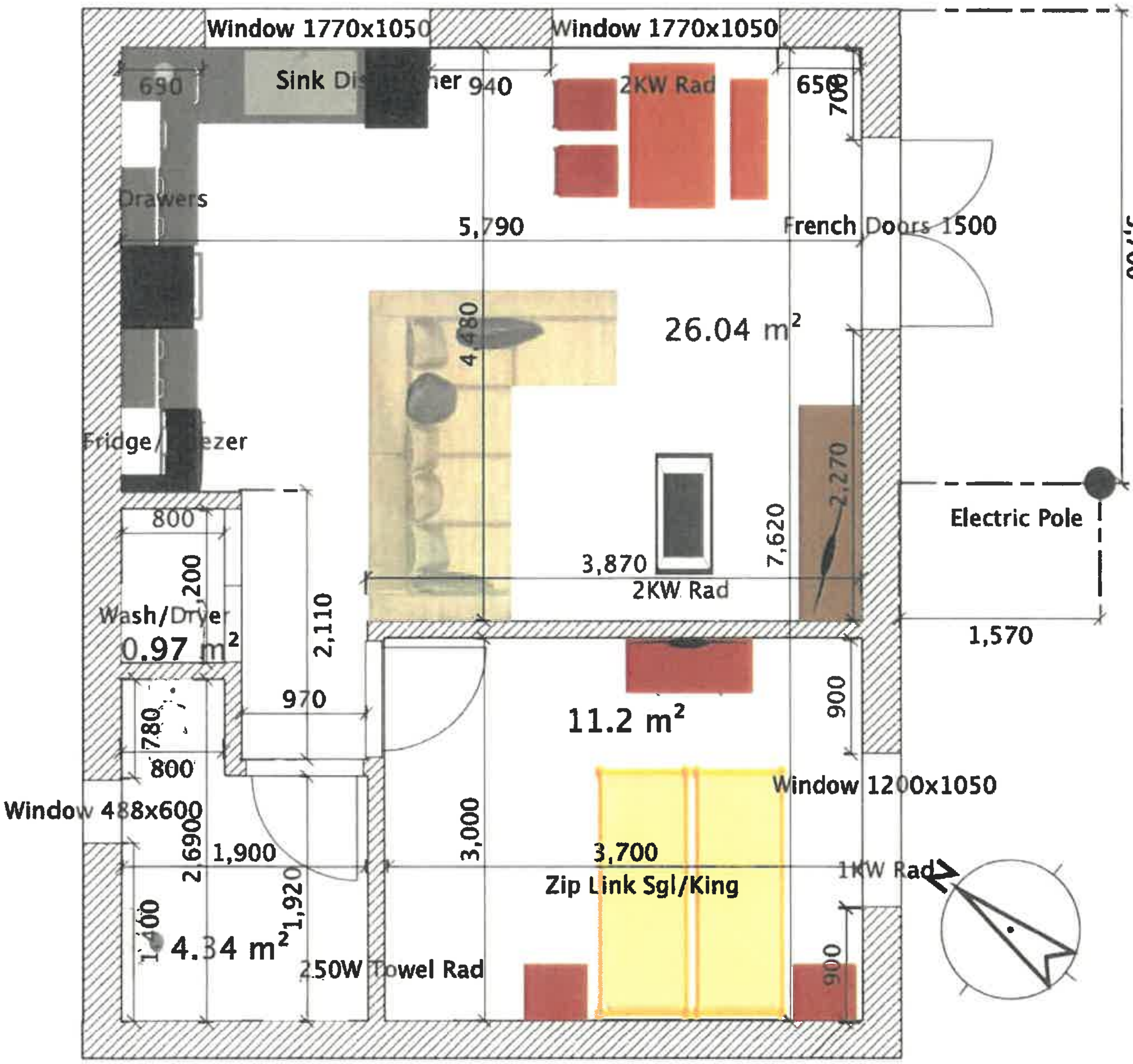
Ty-Newydd cyf.
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management
Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
Tel: 0770 925 8926 I 01758 720762
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1510/ 04

1:50

17-09-2018

First Floor Plan Eirianedd, Rhos Bach, Criccieth LL52 0EP



CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 27/11/10
Llofnod/Signature am.

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C18/1080/43/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**21/12/2018**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Pistyll**
Ward:	**Llanaelhaearn**
Bwriad:	**Diwygio amod 6 ar ganiatad C15/0495/43/LL er meddiannu'r carafanau sefydlog am 12 mis**
Lleoliad:	**Parc Carafanau A Cwrs Golff Gwynus, Pistyll, Pwllheli, Gwynedd, LL536LY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn i ddiwygio amod 6 ar ganiatâd C15/0495/43/LL er mwyn caniatáu tymor gwyliau o 12 mis ar gyfer y carafanau sefydlog. Mae’r caniatâd presennol yn cyfyngu amser meddiannu’r carafanau sefydlog i 10½ mis, sef o 1 Mawrth mewn un flwyddyn i 10 Ionawr yn y flwyddyn ganlynol. Nid oes bwriad ychwanegu at y nifer o garafanau sefydlog sydd ar y safle, dim ond ehangu’r cyfnod meddiannu. Ni fydd ychwaith newidiadau nac ychwanegiadau i’r cyfleusterau presennol sydd ar y safle. Mae amod ar wahân yn rheoli'r cyfnod ar gyfer y carafanau teithiol sydd yn cael defnyddio’r safle ac nid oes unrhyw newid i’r cyfnod ar gyfer y rheini.

1.2 Mae’r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae hefyd oddi fewn i’r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae’r prif eiddo ar y safle yn adeilad rhestredig gradd II. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth oddi ar y ffordd sirol ail-ddosbarth tua’r gogledd orllewin. Ceir rhai llwybrau cyhoeddus yn y cyffiniau. Mae parc carafanau sefydlog a teithiol ar y safle.

1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth aelod o’r Cyngor.

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 Lleol.

2.2 Mae’r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi’i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi’i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 2 – Meini prawf datblygu
TWR 4 – Deiliadaeth gwyliau
PS 19 – Gwarchod a lle bo’n berthnasol gwella’r amgylchedd naturiol
AMG 1 – Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Llety Gwyliau (Gorffennaf, 2011)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 13 - Twristiaeth
Paragraff 14 – Dylai awdurdodau roddi ystyriaeth gydymdeimladol i geisiadau am ymestyn y cyfnod agor a ganiateir o dan ganiatadau sydd eisoes yn bodoli.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 95/00260/COU - Ymestyn safle carafanau sefydlog a chynyddu'r nifer o 6 i 10 - Caniatáu 10 Ionawr 1996.

3.2 C00D/0446/43/LL - Sefydlu cwrs golff 9 twll yn cynnwys gwaith peirianyddol, darpariaeth parcio a thirlunio, gosod carafán sefydlog ar gyfer defnydd fel derbynfa, sefydlu maes carafanau teithiol yn cynnwys ffordd fynedfa gysylltiol, newidiadau i gyffordd mynedfa, a gosod tanc septig newydd ar gyfer safle carafanau sefydlog presennol - Caniatáu 12 Mawrth 2001.

3.3 C02D/0079/43/LL - Adeiladu bloc toiledau i faes carafanau teithiol a darparu man chwarae i blant - Caniatáu 20 Mai 2002.

3.4 C03D/0391/43/LL - Diwygio amod 10 ar ganiatâd C00D/0446/43/LL er mwyn cyfnewid 4 carafán deithiol am 4 carafán sefydlog ychwanegol - Gwrthod 26 Medi 2003.

3.5 C03D/0578/43/LL - Defnyddio rhan o faes carafanau teithiol i storio 8 carafán deithiol rhwng 31 Hydref a 1 Mawrth - Caniatáu 11 Mawrth 2004.

3.6 C04D/0624/43/LL - Cadw a pharhau i ddefnyddio cae i leoli 10 carafán deithiol, adeiladu bloc toiledau i'r anabl, a newid defnydd cae amaethyddol yn gae chwarae - Caniatáu 22 Chwefror 2005.

3.7 C06D/0017/43/LL – Lleoli 8 caban pren pin – Gwrthod 14 Mawrth 2006.

3.8 C06D/0285/43/LL – Lleoli 6 bwthyn pin – Gwrthod 18 Ebrill 2007.

3.9 C06D/0441/43/LL - Cynyddu nifer o garafanau teithiol o 18 i 25 drwy leoli 7 carafán deithiol ychwanegol ar gae rhif 471 a chynyddu nifer y carafanau teithiol i'w storio dros y gaeaf ar gae rhif 471 o 8 i 18 - Caniatáu 20 Mawrth 2007.

3.10 C07D/0496/43/LL - Newid defnydd tir er creu safle i 12 o garafanau teithiol - Caniatáu 3 Ionawr 2008.

3.11 C08D/0371/43/LL - Creu safle i 9 o garafanau teithiol ychwanegol ar gae rhif 475 a 4 man pasio ar y ffordd mynediad - Tynnwyd y cais yn ôl ar 12 Gorffennaf 2010.

3.12 C10D/0303/43/LL - Cynyddu nifer y carafanau teithiol ar y safle o 37 i 55 drwy leoli 16 ychwanegol ar gae 475 a 2 ychwanegol ar gae 471 ynghyd â chynyddu nifer y carafanau teithiol i'w storio dros y gaeaf ar gae 472 o 18 i 40 a newid defnydd rhan o gae 4942 i greu llecyn pêl droed a gemau ar gyfer y safle - Caniatáu 29 Medi 2010.

3.13 C12/1467/43/LL - Dymchwel cytiau moch presennol a gosod adeilad pren newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa – Tynnu yn ôl 28 Ionawr 2013.

3.14 C12/1508/43/CR – Dymchwel cytiau moch presennol a gosod adeilad pren newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa – Tynnwyd yn ôl 28 Ionawr 2013.

3.15 C13/0302/43/LL - Cyfnewid 4 carafán deithiol ar gae 471 am 2 gaban gwyliau - Tynnu yn ôl 23 Ebrill 2013.

3.16 C13/0532/43/LL - Uwchraddio carafanau sefydlog presennol am gabanau gwyliau a'u hail leoli i gae 471, symud yr unedau teithio o'r cae hynny i gae'r carafanau sefydlog 472 ynghyd a dymchwel cytiau moch ac adeiladu derbynfa newydd yn ei le gyda chownter gwerthu man nwyddau - Caniatáu 22 Tachwedd 2013.

3.17 C13/0533/43/CR – Dymchwel cytiau moch presennol ac adeiladu adeilad newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa – Caniatau 16 Ionawr 2014.

3.18 C14/0653/43/LL - Uwchraddio safle carafanau sefydlog presennol a'i ail leoli o ran o gae 472 i ran o gae 470 - Gwrthod 14 Ionawr 2015.

3.19 C15/0495/43/LL - Uwchraddio 10 carafán sefydlog bresennol gan ail leoli 5 i gae 471 a'r 5 arall i gae 470, ymestyn y safle carafanau i ran o gae 470, gostwng y nifer o garafanau teithiol o 55 i 52, ail leoli carafanau teithiol o gae 471 i gae 472, cynyddu'r arwynebedd ar gyfer storio 40 o garafanau teithiol ar gae 472 dros fisoedd y gaeaf, codi derbynfa newydd ar safle'r cytiau moch yn unol ar caniatâd roddwyd eisoes - Caniatau 30 Gorffennaf 2015.

3.20 C18/0614/43/LL - Ymestyn arwynebedd safle ar gyfer gosod 5 carafán gwyliau ychwanegol ar gae 470, cadw ffordd fynedfa wasanaethol dros dro a'i ymestyn ar gyfer yr unedau ychwanegol, codi clawdd pridd 1.2m ar hyd terfyn gogleddol a gorllewinol cae 410, newid gosodiad 5 carafán sydd ganiatawyd dan gais C15/0495/43/LL ac adleoli tanc septig - Gwrthod 16 Hydref 2018.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad.
Uned AHNE:	Mae Gwynus a'r parc carafanau a chwrs golff wedi eu lleoli mewn ardal wledig yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Gan fod y carafanau ar y safle yn barod nid oes oblygiadau gweledol i'r AHNE o ddiwygio'r amod ond mae angen sicrhau mai defnydd gwyliau yn unig fydd i'r unedau.
Swyddog Carafanau:	Heb eu derbyn.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi TWR 4 yn gefnogol i gynigion i ymestyn y tymor gwyliau ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog a sialetau presennol os gellir dangos bod y llety yn cael ei ddefnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac nad yw'n dod yn brif neu unig gartref y deilydd. Rhaid fodd bynnag sicrhau bod y llety yn addas i fyw ynddynt yn ystod y gaeaf, na fyddai'r tymor estynedig yn cynyddu canlyniadau llifogydd eithriadol ac na

fyddai ymestyn y tymor estynedig yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol. Mae caniatâd C15/0495/43/LL yn caniatáu unedau sefydlog newydd ar y safle ac felly tybir y byddai'r unedau hynny yn rhai addas i'w meddiannu yn ystod misoedd y gaeaf. Ni ystyrir fod oblygiadau o ran llifogydd ar y safle hwn. Gan fod y carafanau sefydlog ar y tir beth bynnag ni fyddai oblygiadau i'r amgylchedd leol yn deillio o feddiannu'r carafanau sefydlog trwy gydol y flwyddyn.

5.2 Yn hanesyddol, rhoddwyd amodau ar safleoedd o'r fath er mwyn sicrhau defnydd gwyliau ac yn hanesyddol nid oedd safon yr unedau yn ddigon addas ar gyfer eu defnyddio yn y gaeaf. Bellach mae natur gwyliau wedi dod yn fwyfwy amrywiol o ran lleoliad, tymor a hyd. Mae llawer mwy o bobl yn mynd ar wyliau sawl gwaith y flwyddyn erbyn hyn, yn fwy aml am gyfnodau byr ac nid o reidrwydd yn ystod yr haf.

5.3 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011) hefyd yn cyfeirio at ddefnyddio amodau meddiannaeth wyliau sydd yn galluogi defnyddio unedau gwyliau drwy'r flwyddyn ond gydag amodau perthnasol sy'n sicrhau ni ddefnyddir y fath unedau ar gyfer defnydd preswyl parhaol.

5.4 Nid yw Polisi TWR 4 yn cyfyngu'r cyfnod y gellir meddiannu carafanau / sialetau sefydlog. Gellir felly feddiannu carafanau / sialetau sefydlog i bwrpas gwyliau trwy gydol y flwyddyn ac mae sawl cyfraith achos yn glir ac yn gefnogol ar y mater hwn. Mae sawl safle yng Ngwynedd bellach yn gweithredu felly, gydag amod i sicrhau mai ar gyfer defnydd gwyliau yn unig y'u defnyddir. Mae amod 8 o ganiatâd C15/0495/43/LL yn gofyn mai pwrpas gwyliau yn unig y defnyddir y carafanau sefydlog a theithiol ac na ddylid eu defnyddio fel unig neu brif breswylfa. Mae amod 9 o ganiatâd C15/0495/43/LL eisoes mewn lle i sicrhau fod y perchennog yn cadw cofrestr o enwau meddianwyr y carafanau, hyd y cyfnod aros a chyfeiriad eu prif gartref. Mae amodau felly mewn lle ar ganiatâd C15/0495/43/LL i gyfyngu defnydd y carafanau sefydlog i wyliau yn unig ac nad ydynt i gael eu defnyddio fel prif breswylfa person.

5.5 Yn sgil yr uchod felly ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TWR 4 CDLL a gellir rhoddi amod ar y caniatâd fod y cais yma ar gyfer diwygio amod 6 o ganiatâd C15/0495/43/LL yn unig ac y dylid ymgymryd gyda gweddill y datblygiad yn unol gyda'r amodau ar ganiatâd cynllunio C15/0495/43/LL.

Mwynderau gweledol

5.6 Ni fydd y bwriad yma yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol parthed ardrawiad y carafanau sefydlog ar yr amgylchedd, gan y byddent eisoes wedi eu gosod ar y safle trwy'r flwyddyn ac nid oes bwriad i ymestyn eu niferoedd. Gan na fydd unrhyw newid i fwynderau gweledol yr AHNE ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS19 ac AMG 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Credir na fydd ymestyn yr amser meddiannu'r carafanau sefydlog yn mynd i gael ardrawiad arwyddocaol ar fwynderau'r gymdogaeth leol, o gofio bod y safle eisoes yn cael ei ddefnyddio am 10½ mis. Ni fydd yr ychwanegiad o fis a hanner dros gyfnod y gaeaf yn achosi llawer o wahaniaeth i'r sefyllfa bresennol. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Nid yw'r cais yn golygu unrhyw ychwanegiad yn y niferoedd o garafanau sefydlog dim ond ymestyniad i'r cyfnod meddiannu. Ni ystyrir y byddai'r mis a hanner ychwanegol ym meddiannaeth y carafanau sefydlog dros fisoedd y gaeaf yn mynd i olygu dwyshad arwyddocaol yn nefnydd y rhwydwaith ffyrdd sy'n gwasanaethu'r safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 4 CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Credir fod y cais, gydag amod i sicrhau fod yr amodau gwyliau perthnasol ar ganiatâd C15/0495/43/LL yn cael eu cydymffurfio gyda hwy yn dderbyniol ar sail polisi, mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a ffyrdd.

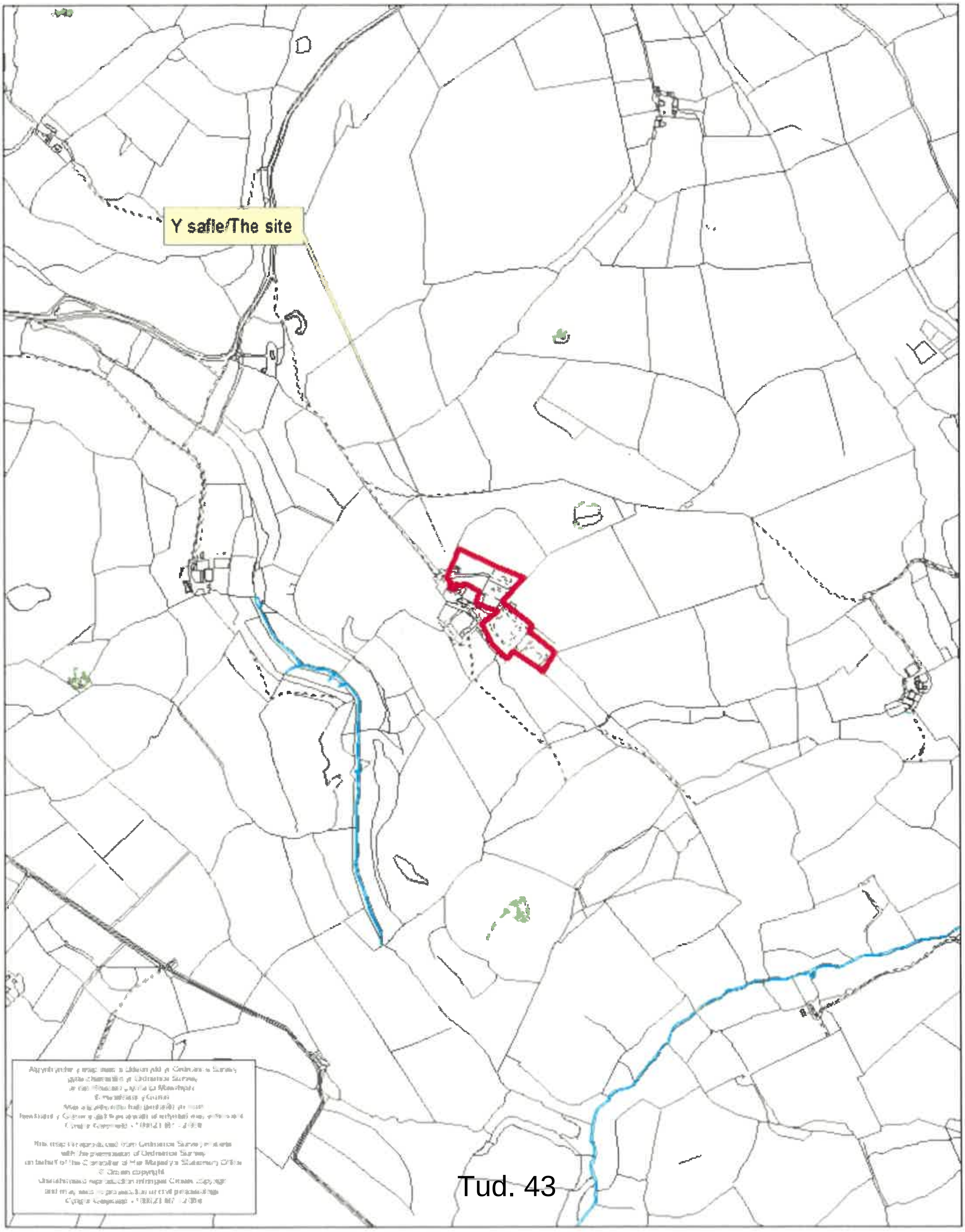
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Angen cydymffurfio gyda gweddill yr amodau ar ganiatâd cynllunio C15/0495/43/LL.

Rhif y Cais / Application Number : C18/1080/43/LL

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



Rhif: 3

Cais Rhif:	**C18/1206/14/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**31/12/2018**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Caernarfon**
Ward:	**Seiont**
Bwriad:	**Cais ar gyfer dymchwel porth cefn presennol a chodi estyniad deulawr ar gefn yr eiddo**
Lleoliad:	**10, Cefn Hendre, Caernarfon, LL552LP**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais i godi estyniad deulawr ar gefn eiddo preswyl.

1.2 Mae'r eiddo yn un o 3 tŷ deulawr mewn rhes sydd yn rhan o stâd o dai preswyl ehangach sydd wedi ei leoli o fewn ffîn datblygu Caernarfon.

1.3 Mae'r bwriad yn golygu ychwanegu at gefn yr eiddo er mwyn creu ystafell fyw/bwyta a chegin fwy ar y llawr daear a dwy ystafell wely ar y llawr cyntaf.

1.4 Yn allanol, mi fydd waliau'r estyniad wedi ei orffen gyda chladin coed a thô crib o lechen naturiol.

1.5 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ddiwygio ffurf bwriedig y tô yn ogystal a lleihau mymryn ar llêd yr estyniad. Nodir yma fod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd fod yr ymgeisydd yn Reolwr o fewn Adran yr Amgylchedd Cyngor Gwynedd a gyda chysylltiadau gwaith agos gyda'r Gwasanaeth Cynllunio.

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 Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

AT 4 – Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hanes cynllunio yn ymwneud â'r eiddo yma.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru:	Cyngor safonol parthed materion draenio.
CADW:	Mae'r safle o fewn 7m i ffîn heneb cofrestredig Segontiwm, er hynny, mae'r ardal y tu allan i amddiffynfeydd y gaer. Er bydd yr estyniad yn nês at ffîn ardal wedi ei ddynodi ni fydd yn cael effaith sylweddol ar yr heneb.
Gwasanaeth Archaeoleg Gwynedd:	Mae'r safle yn gyfochrog a heneb gofrestredig, oherwydd y gwaith i greu sylfeini, mae potensial uchel i ddarganfod olion archaeoleg rhufeinig, awgrymir felly cynnwys amodau i gytuno ar raglen gwaith archaeoleg
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu gwreiddiol i ben ar 31.01.19 ag ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu. Nid yw'r cyfnod ail-ymgynghori wedi gorffen ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, cyfeirir at unrhyw sylwadau a dderbynir yn y ffurflen gwybodaeth ychwanegol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer estyniadau a newidiadau i dai presennol, cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod estyniadau i adeiladau presennol yn:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Bod y deunyddiau'n briodol

Gwelir fod yr eiddo yma o fewn ardal sydd yn bennaf yn cynnwys tai o edrychiadau tebyg. Er hynny, mae addasiadau ag estyniadau o amrywiol ffurf a maint eisoes wedi eu codi ar dai cyfagos. Mae'r bwriad yma yn golygu codi estyniad deulawr ar y cefn. Ni ystyrir y byddai'r estyniad yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol ac o'r herwydd ystyrir bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ag yn unol â gofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol.

Mwynderau gweledol

5.2 Bwriedir adeiladu'r estyniad ar gefn yr eiddo presennol, ni fyddai'r estyniadau yn amharu yn sylweddol ar edrychiadau o flaen y safle. O gyfeiriad y cefn, credir y byddai yn ei ffurf diwygiedig yn ymdoddi yn well i'w safle ar sail ffurf y tô. Mi fyddai'n cyflwyno elfen newydd yn lleol o ran edrychiad allanol trwy ddefnyddio cladin pren, ond ni chredir y byddai yn annerbyniol yn yr achos yma. Ystyrir fod y bwriad o ran ei ddyluniad yn dderbyniol ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr eiddo presennol nac ychwaith y byddai'n achosi niwed i fwynderau gweledol yr ardal. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PCYFF 3 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Mae ffurf y tir yn golygu fod y safle fymryn yn uwch nag eiddo cyfochrog. Er y byddai'r estyniad yn nês at ffin y safle na'r hyn sydd yno yn bresennol, ni chredir y byddai effaith gormodol o ganlyniad. Yr unig ffenestr a welir ar ochr yr estyniad yw ffenestr lefel uchel ar gyfer yr ystafell fyw, nid oes ffenestr i'w gynnwys ar yr ochr i'r ystafell wely ar y llawr cyntaf. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig sydd wedi gwella trefn y safle trwy ddiwygio ffurf y to a lleihau llêd yr estyniad sydd yn golygu y byddai ymhellach i ffwrdd o'r ffin o'r hyn a fwriadwyd yn wreiddiol. Oherwydd lleoliad yr estyniad ni chredir y byddai'n cysgodi'r eiddo cyfochrog o safbwynt llwybr yr haul ag ni chredir bellach y byddai'r hyn a fwriedir yn sylweddol annerbyniol o ran effaith ar yr eiddo cyfochrog. Ystyrir fod y bwriad yn ei ffurf diwygiedig yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.4 Mae'r bwriad yma yn golygu cynyddu nifer yr ystafelloedd gwely o 3 i 4. Er nad oes man parcio presennol yn uniongyrchol o fewn safle'r cais ei hun, mae mannau wedi eu dynodi ar gyfer y rhes i flaen y tai eu hunain.

Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad fel a gyflwynwyd ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4.

Materion Archeolegol

5.5 Mae'r safle yma yn cefnu ar olion rhan o safle eang caer rufeinig Segontiwm. O ganlyniad, derbyniwyd sylw gan CADW a Gwasanaeth Archaeolegol Gwynedd. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan y cyrff yma ond awgrymir cynnwys amod safonol er mwyn sicrhau y cofnodir unrhyw fanylion yn ystod cyfnod cynnar y datblygiad.

Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisi AT 4.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ag wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal a thai cyfagos ac fod dyluniad diwygiedig y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny, yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

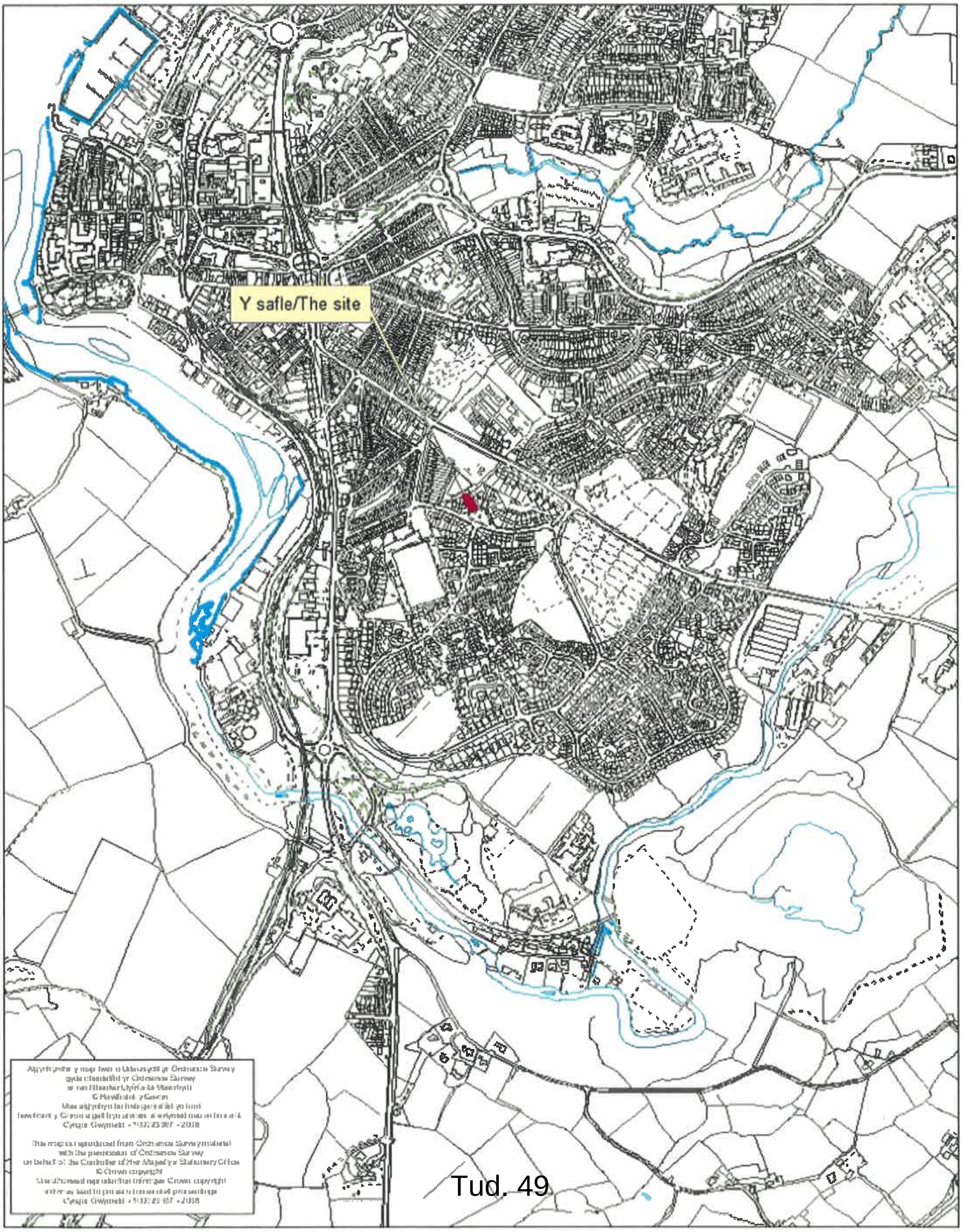
7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

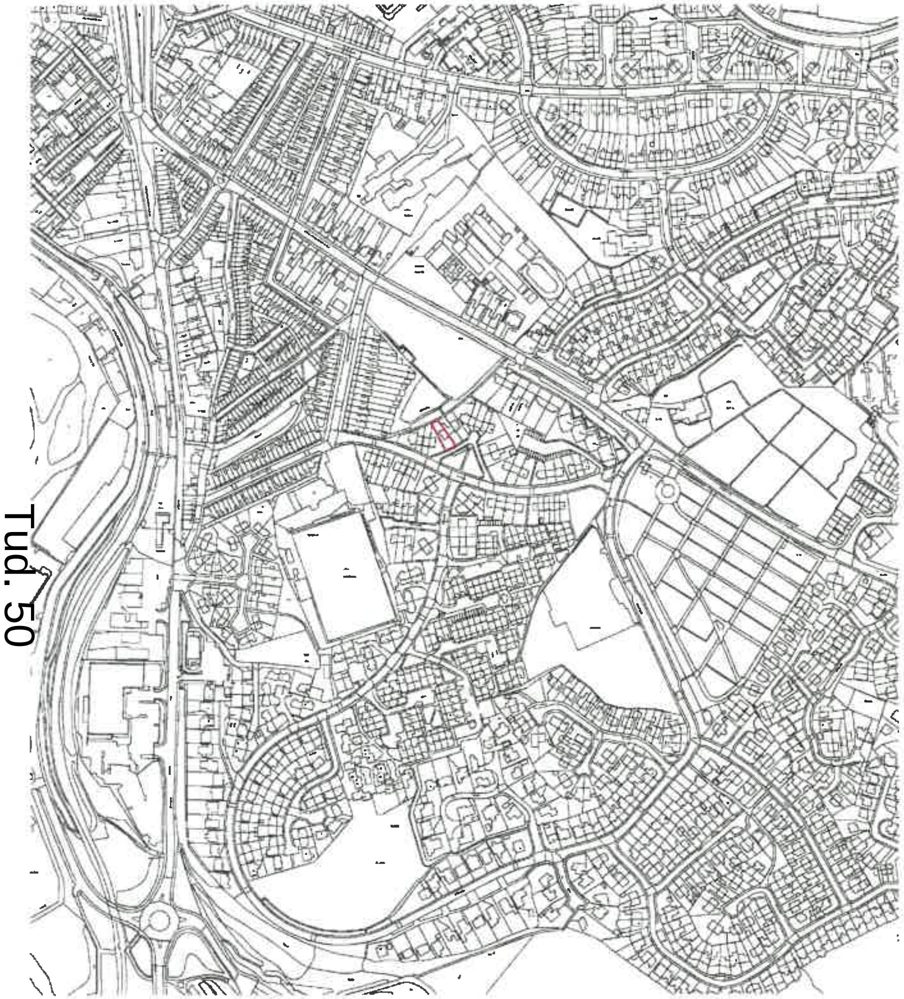
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda’r cynlluniau.
3. Llechi
4. Gorffeniadau’r waliau
5. Tynnu hawliau PD ffenestri
6. Amod archaeoleg
7. Nodyn Dŵr Cymru

Rhif y Cais / Application Number : **C18/1206/14/LL**

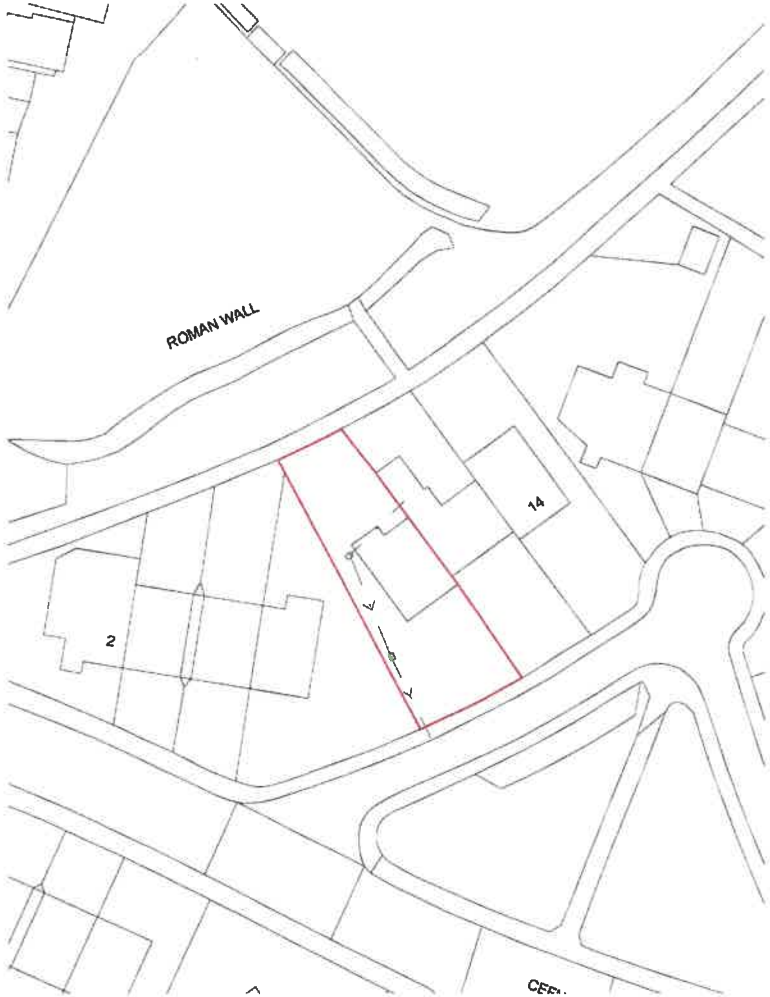
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Notes



① **LOCATION PLAN**
1 : 5000



② **EXISTING BLOCK PLAN**
1 : 500

No.	Description	Date
	DO NOT SCALE FROM DRAWING	
	CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE	

OUTLINE
BUILDING SOLUTIONS
Cyf

Tel: 07584 570479
E-mail: info@outlinebuildingsolutions.co.uk

Chartered Institute of Architectural Technologists
Registered Practice

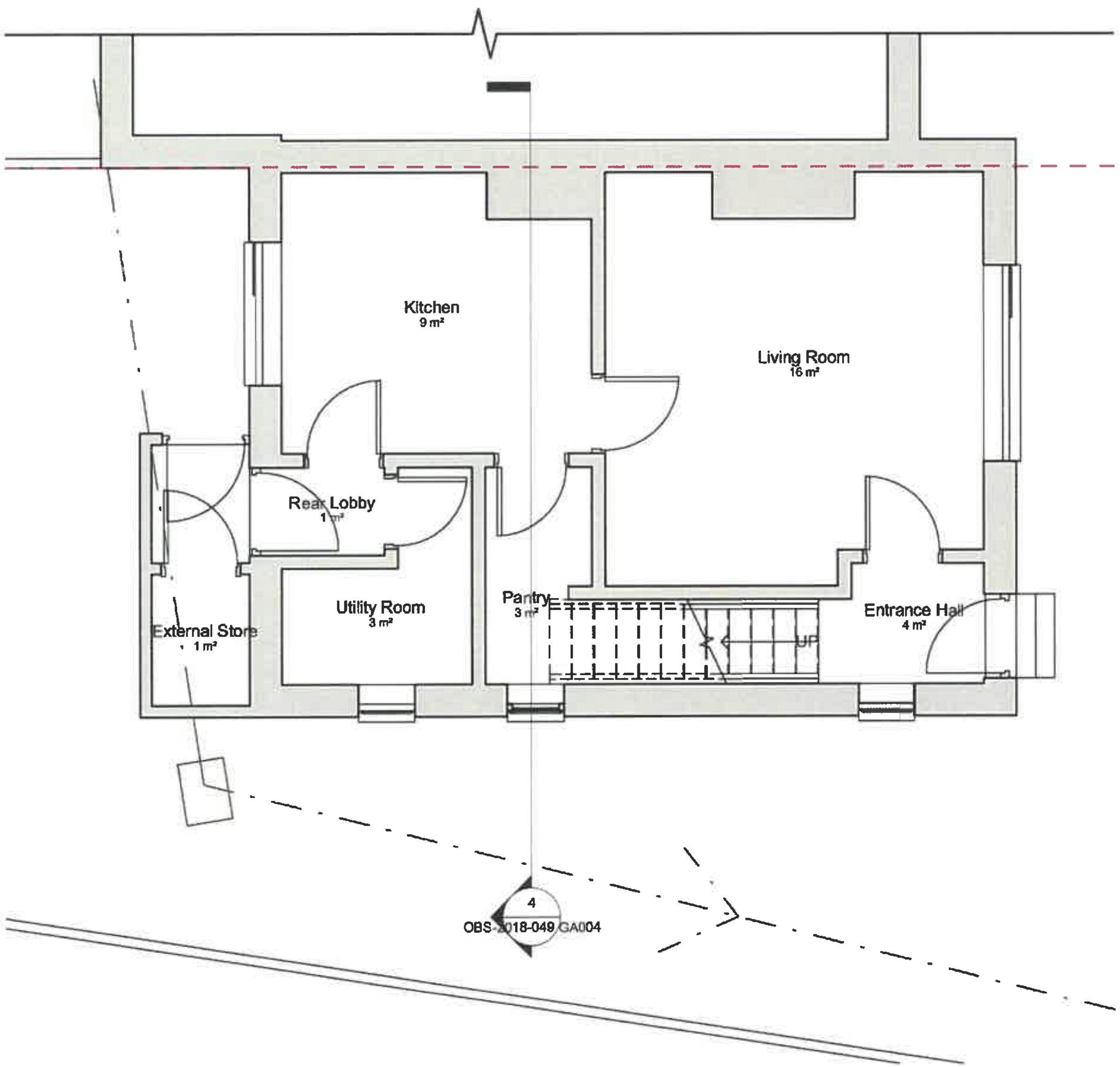
Ms. D. Sinclair,
10 Cefn Hendre,
Caernarfon, Gwynedd,
LL55 2LP

Location & Existing Block Plans

Drawn by GLJ | Date Nov 2018

Drawing No: OBS-2018-049 GA001 | Rev

Scale @ A3: As indicated



DO NOT SCALE FROM DRAWING			
CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE			
Scale @ A3 1 : 50	No.	Description	Date

OUTLINE BUILDING SOLUTIONS Cyf

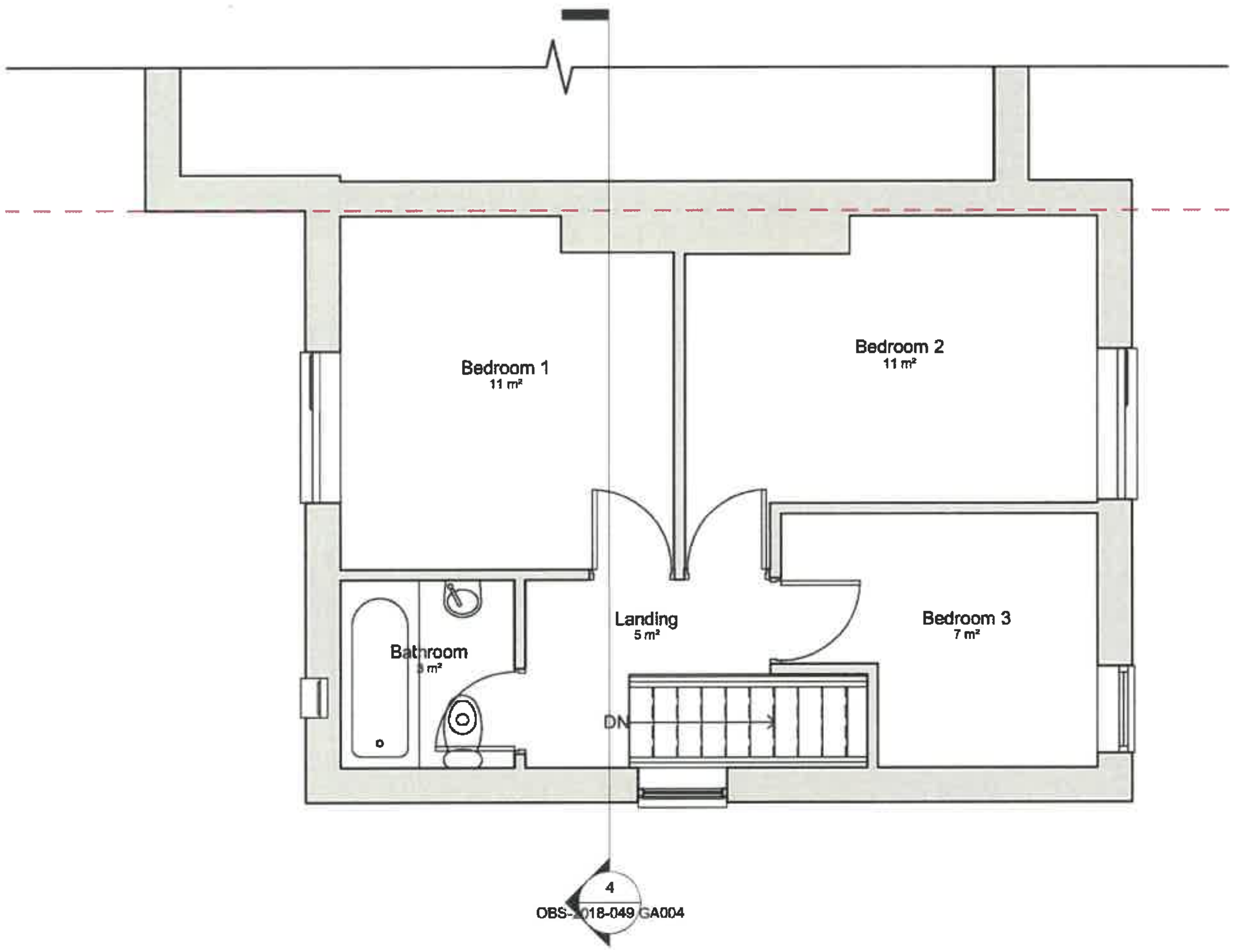
Chartered Institute of Architectural Technologists
Registered Practice

Ms. D. Sinclair,
10 Cefn Hendre,
Caernarfon, Gwynedd,
LL55 2LP

Existing Ground Floor Plan

Tel: 07584 570479
E-mail: info@outlinebuildingsolutions.co.uk

Drawn by GLI | Date Nov 2018
Drawing No OBS-2018-049 GA002 | Rev



DO NOT SCALE FROM DRAWING			
CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE			
Scale @ A3 1 : 50	No.	Description	Date

OUTLINE BUILDING SOLUTIONS Cyf

Chartered Institute of Architectural Technologists Registered Practice

Ms. D. Sinclair,
10 Cefn Hendre,
Caernarfon, Gwynedd,
LL55 2LP

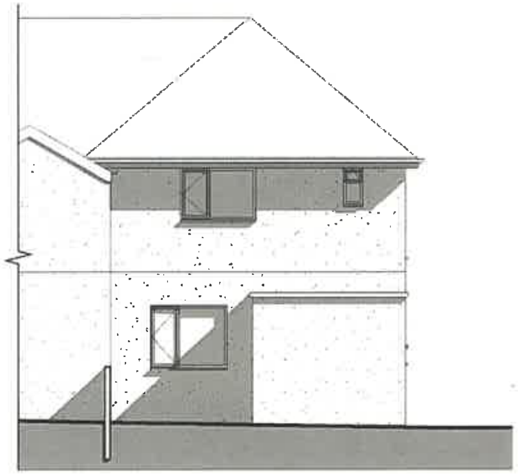
Existing First Floor Plan

Tel: 07584 570479
E-mail: info@outlinebuildingsolutions.co.uk

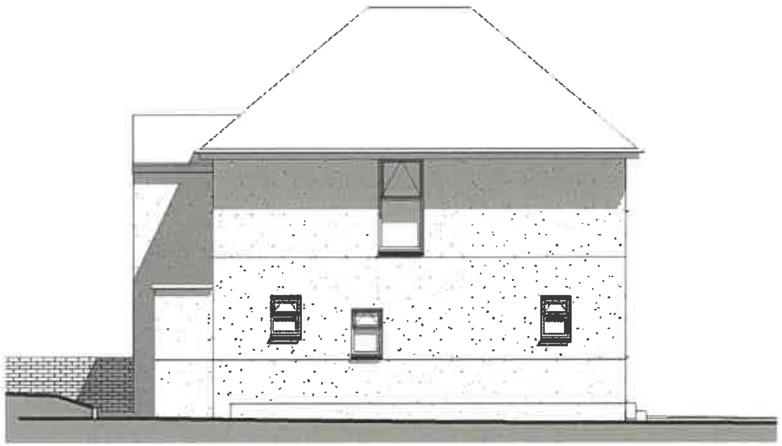
Drawn by GLI | Date Nov 2018

Drawing No OBS-2018-049 GA003 | Rev

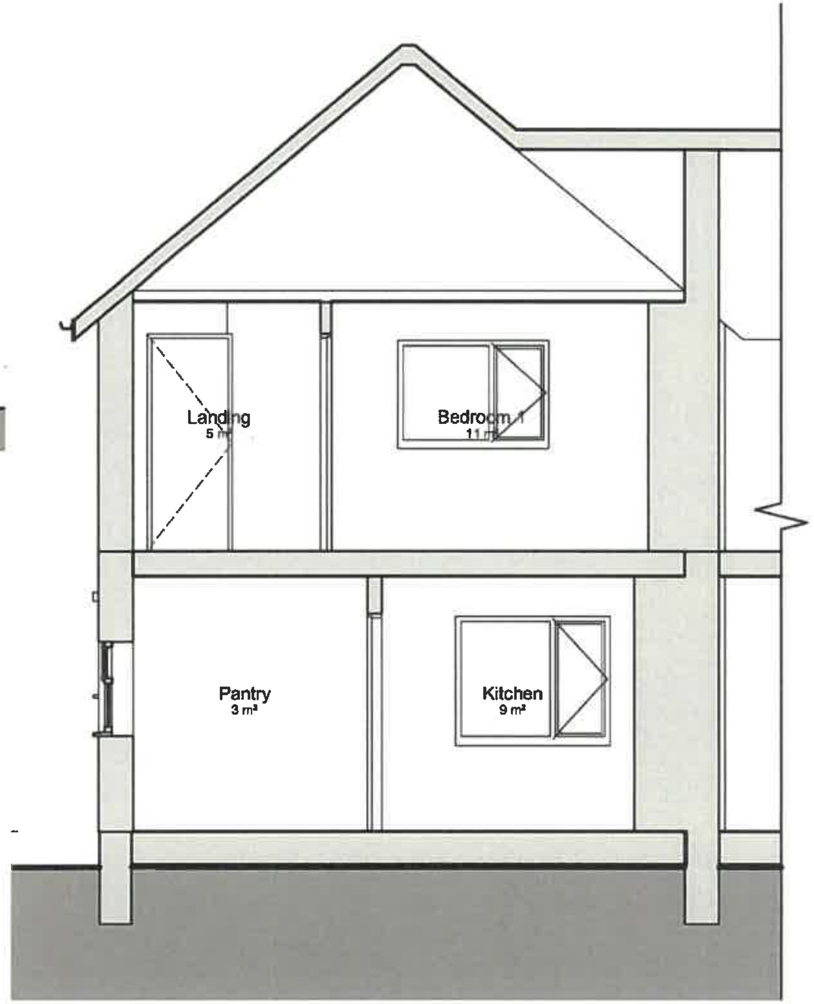
1 EXISTING SOUTHEAST ELEVATION
1 : 100



2 EXISTING NORTHWEST ELEVATION
1 : 100



3 EXISTING SOUTHWEST ELEVATION
1 : 100



4 EXISTING SECTION A-A
1 : 50

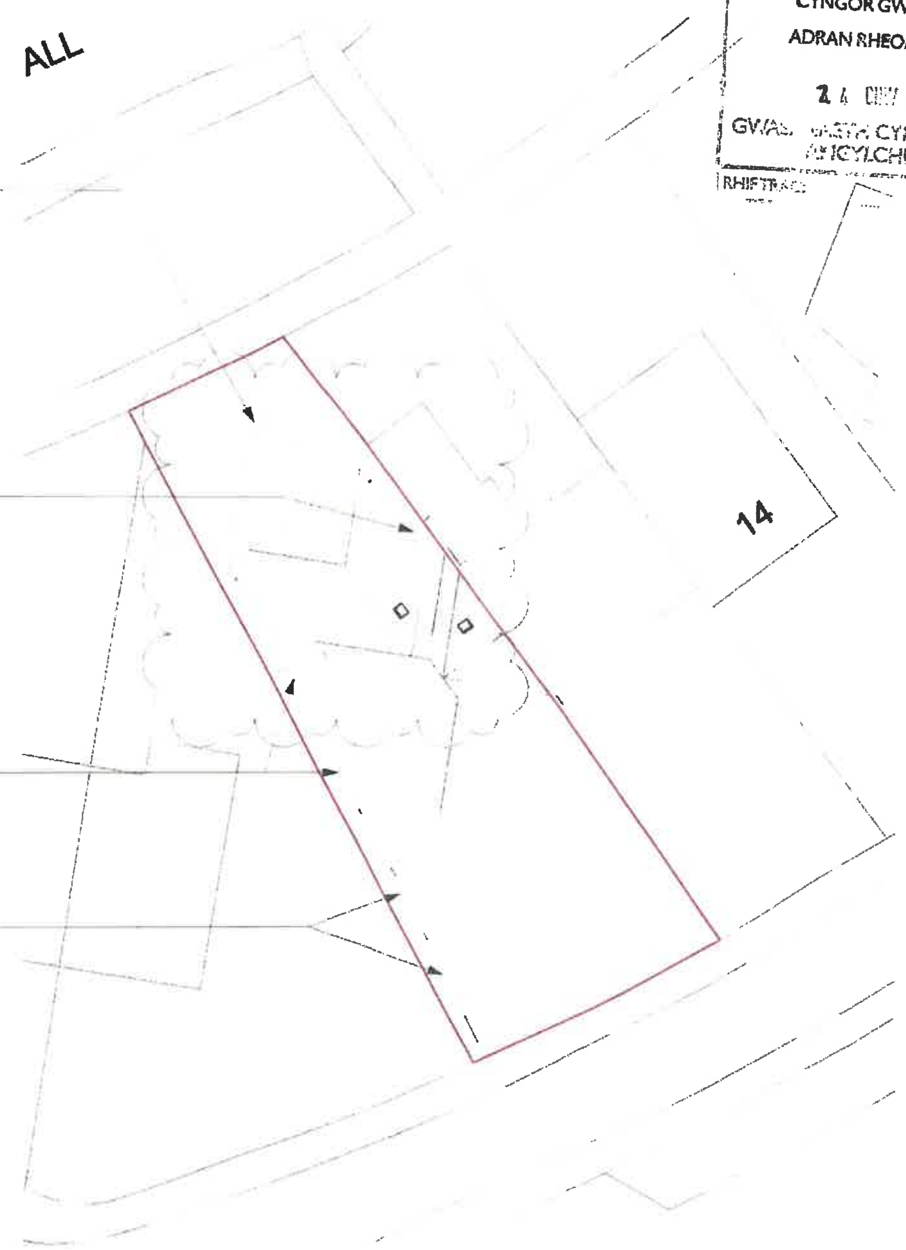
DO NOT SCALE FROM DRAWING		OUTLINE BUILDING SOLUTIONS Cyf	Chartered Institute of Architectural Technologists Registered Practice	Ms. D. Sinclair, 10 Cefn Hendre, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2LP	Existing Elevations & Section A-A	Tel: 07584 570479 E-mail: info@outlinebuildingsolutions.co.uk
CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE						Drawn by GLJ / Date Nov 2018
Scale @ A3 As indicated	No. / Description / Date					Drawing No OBS-2018-049 GA004 / Rev

New downpipes to connect to new rainwater gullies which are to dicharge into new soakaway designed and constructed to BRE Digest 365 and is to be located at least 5m from any part of the building.

New inspection chamber to be installed on far side of extension to allow rodding point should any blockages occur.

Existing foul drain to be built over with agreement from Dwr Cymru with exisitng manhole relocated so that it will be outside the new extension and the drain run up to EXMH02 to be replaced to suit new angle of drain.

EXMH02 to be retained alond with drain downstream.



CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RHEOLEIDDIO
24 ... 2019
GWAS... CYNLLUNIO AC ...CYLCHEDD
RHIFTRAC...

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 24 01 19
Llofnod/signature

Notes

North

No.	Description	Date
A	Amendments to proposed roof heights and squaring off of diagonal elevation	Jan '19

DO NOT SCALE FROM DRAWING

CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE

OUTLINE BUILDING SOLUTIONS Cyf

Tel: 07584 570479
E-mail: info@outlinebuildingsolutions.co.uk

Chartered Institute of Architectural Technologists
Registered Practice

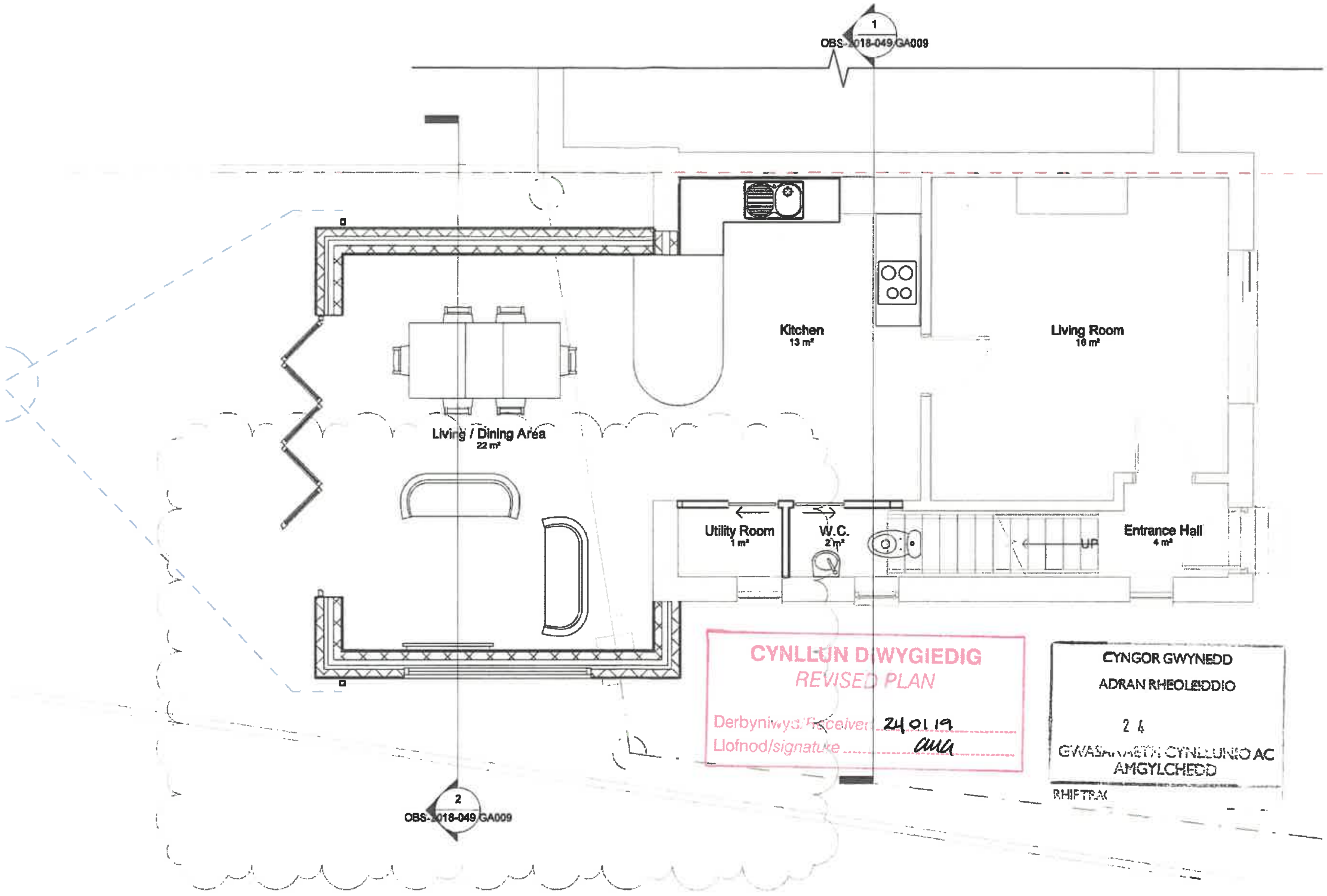
Ms. D. Sinclair,
10 Cefn Hendre,
Caernarfon, Gwynedd,
LL55 2LP

Proposed Block Plan

Drawn by GLI | Date Nov 2018

Drawing No OBS-2018-049 GA005 | Rev A

Scale @ A3 1 : 200



DO NOT SCALE FROM DRAWING

CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE

Scale @ A3 1 : 50

No.	Description	Date
A	Amendments to proposed roof heights and squaring off of diagonal elevation	Jan '19

OUTLINE BUILDING SOLUTIONS Cyf

Chartered Institute of Architectural Technologists Registered Practice

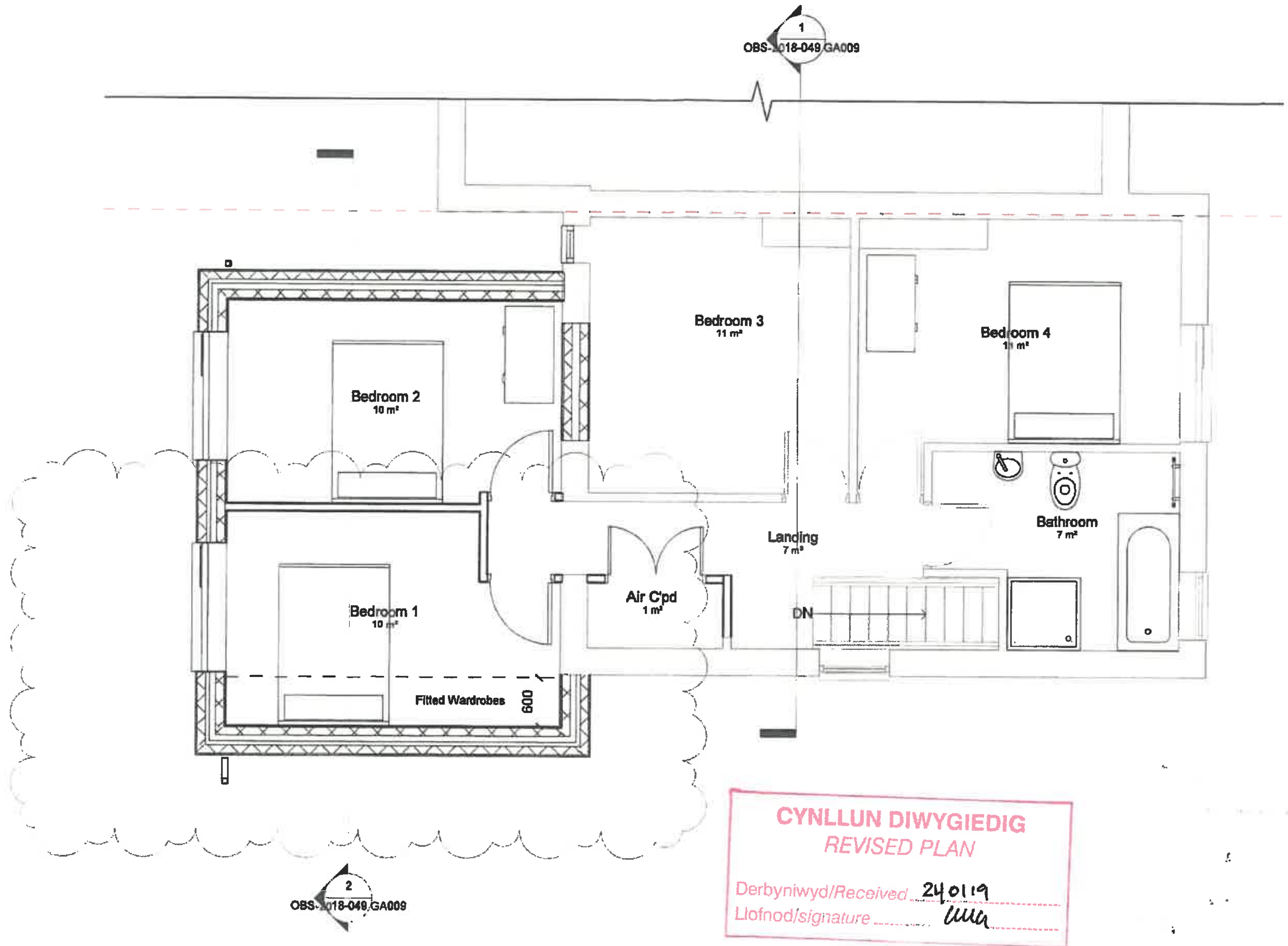
Ms. D. Sinclair,
10 Cefn Hendre,
Caernarfon, Gwynedd,
LL55 2LP

Proposed Ground Floor Plan

Tel: 07584 570479
E-mail: info@outlinebuildingsolutions.co.uk

Drawn by GU Date Nov 2018

Drawing No OBS-2018-049 GA006 Rev A

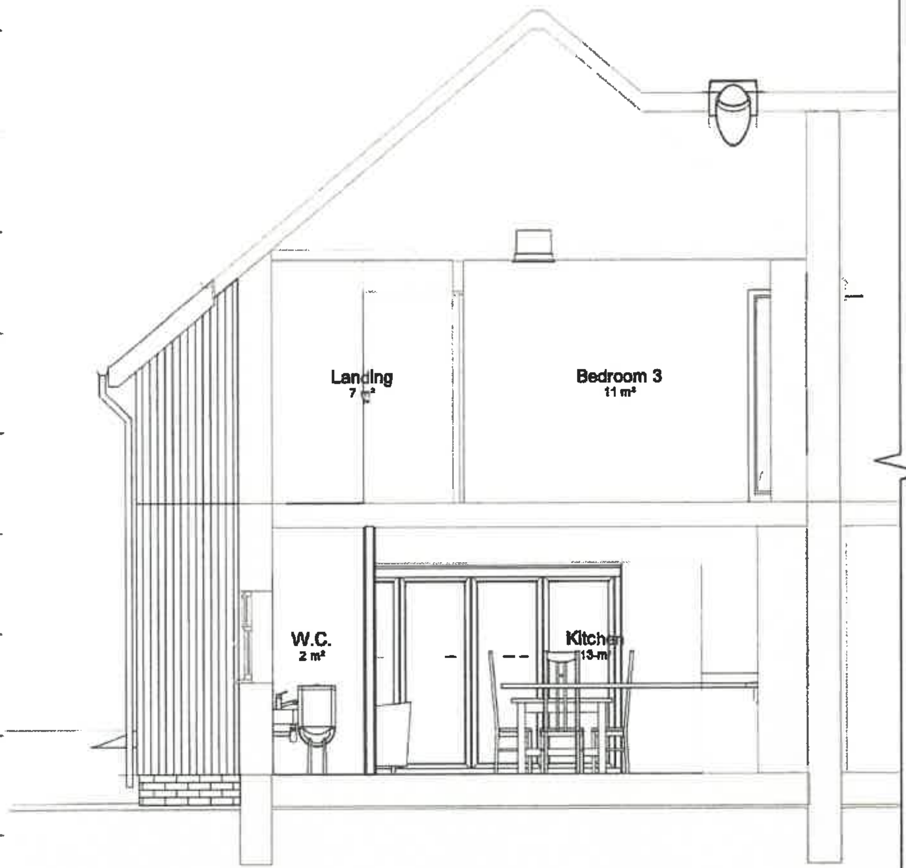


CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/*Received* 24 01 19
Llofnod/*signature* [signature]

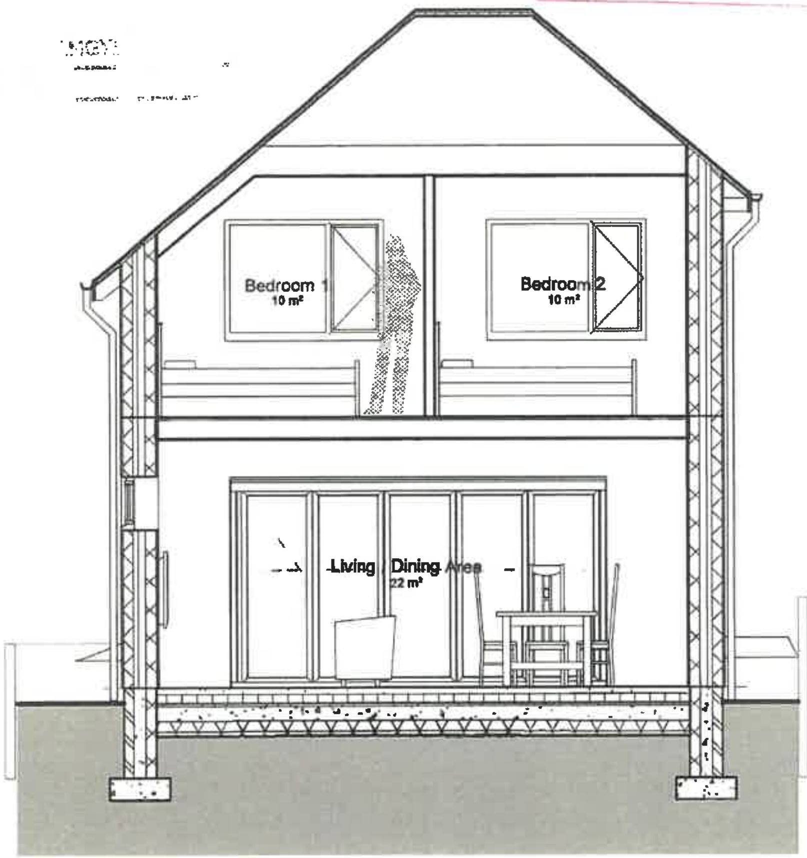
DO NOT SCALE FROM DRAWING CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE Scale @ A3 1 : 50	A	Amendments to proposed roof heights and squaring off of diagonal elevation	Jan '19	OUTLINE BUILDING SOLUTIONS Cyf Chartered Institute of Architectural Technologists Registered Practice	Ms. D. Sinclair, 10 Cefn Hendre, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2LP	Proposed First Floor Plan
	No.	Description	Date			Tel: 07584 570479 E-mail: info@outlinebuildingsolutions.co.uk Drawn by GLJ Date Nov 2018 Drawing No OBS-2018-049 GA007 Rev A

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 240119
Llofnod/signature

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN RH
2 4



① PROPOSED SECTION A-A
1 : 50



② PROPOSED SECTION B-B
1 : 50

DO NOT SCALE FROM DRAWING			
CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE	A	Amendments to proposed roof heights and squaring off of diagonal elevation	Jan '19
Scale @ A3 1 : 50	No.	Description	Date

OUTLINE BUILDING SOLUTIONS Cyf

Chartered Institute of Architectural Technologists Registered Practice

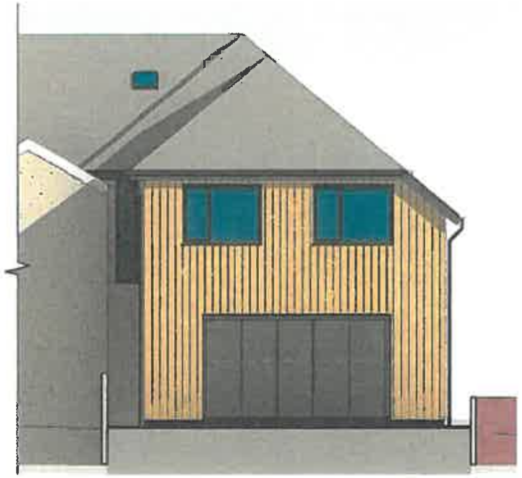
Ms. D. Sinclair,
10 Cefn Hendre,
Caernarfon, Gwynedd,
LL55 2LP

Proposed Sections A-A & B-B

Tel: 07584 570479
E-mail: info@outlinebuildingsolutions.co.uk

Drawn by GLI	Date Nov 2018
Drawing No	Rev
OBS-2018-049 GA009	A

(1) PROPOSED SOUTHEAST ELEVATION
1 : 100



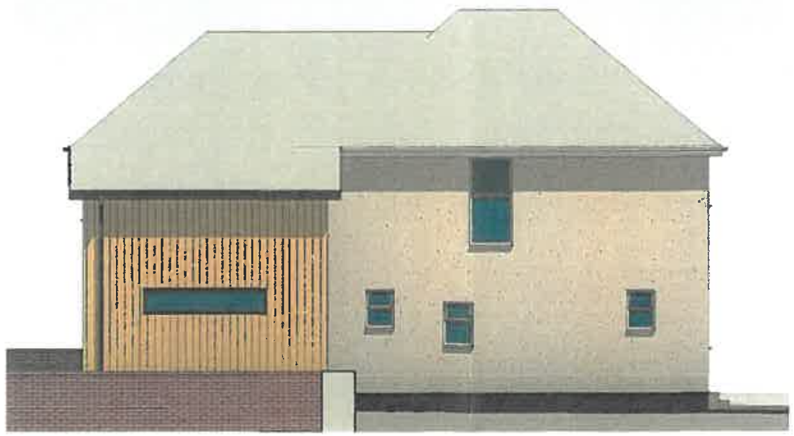
(2) PROPOSED NORTHWEST ELEVATION
1 : 100

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbyniwyd/Received 24.01.19
Llofnod/signature AWG

Materials

New External Walls - Masonry cavity walls cladded with natural and durable timber such as Cedar, Larch or Douglas Fir.
Plinth - Black facing bricks.
Roof - Natural slate to match existing as best as possible.
Roof Line - Anthracite Gray u-pvc.
Rainwater Goods - Anthracite Gray u-pvc square.
Windows & Externakl Doors - Anthracite Gray u-pvc.



(3) PROPOSED SOUTHWEST ELEVATION
1 : 100

DO NOT SCALE FROM DRAWING				
CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE	No.	Description	Date	
Scale @ A3 1 : 100	A	Amendments to proposed roof heights and squaring off of diagonal elevation	Jan '19	

OUTLINE BUILDING SOLUTIONS Cyf

Chartered Institute of Architectural Technologists Registered Practice

Ms. D. Sinclair,
10 Cefn Hendre,
Caernarfon, Gwynedd,
LL55 2LP

Proposed Elevations

Tel: 07584 570479
E-mail: info@outlinebuildingsolutions.co.uk

Drawn by GIJ | Date Nov 2018

Drawing No OBS-2018-049 GA008 | Rev A

Rhif: 4

Cais Rhif:	**C19/0059/39/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**17/01/2019**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Abersoch**
Bwriad:	**Cais ol weithredol i gadw mynedfa gerbydol a man parcio cerbydau**
Lleoliad:	**Tegfan Bach, Lon Gwydryn, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd, LL537EA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais ôl-weithredol i gadw mynedfa gerbydol a man parcio cerbydau newydd. Mae'r cais wedi ei chyflwyno yn dilyn gweithrediad gan Uned Gorfodaeth Cynllunio y Cyngor. Lleolir y safle gyfochrog â Lôn Gwydryn sydd yn ffordd un-ffordd ynghanol pentref Abersoch ac mae'r fynedfa gerbydol yn uniongyrchol oddi-ar y ffordd honno.

1.2 Mae'r fynedfa gerbydol a'r man parcio gyferbyn neu yn gyfagos a'r ysgol feithrin, ysgol gynradd ac maes parcio cyhoeddus (sydd hefyd yn gwasanaethu'r neuadd bentref), ac mae gwaharddiad parcio ar hyd holl bellter ochr dde y ffordd.

1.3 Mae tai annedd preifat naill ochr a'r llall i'r safle ac ar hyd ochr chwith y ffordd. Mae gwaharddiad parcio ar hyd rhan o'r ochr yma o'r ffordd ac ble nad oes gwaharddiad parcio mae llecynnau wedi eu marcio allan ar gyfer parcio ar ochr y stryd. Mae llecynnau o'r fath yn union tu allan i safle'r cais ac tan yn ddiweddar mynediad troed yn unig oedd i'w gael i'r safle.

1.4 Mae wyneb y man parcio sydd wedi ei greu yn gorwedd ar yr un lefel a wyneb y gerbydlon cyfochrog, ac mae wedi ei amgylchynu ar dair ochr gan wal o flociau concrid. Mae'n ymddangos fod y man parcio sydd wedi ei greu yn ddigonol ar gyfer parcio dau gerbyd oddi ar y ffordd sirol ac nid oes man troi o fewn y safle.

1.5 Mae'r safle yn gorwedd o fewn Arfordir o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE).

1.6 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod wedi ei gyflwyno gan berthynas agos i Aelod o'r Cyngor.

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 Lleol.

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017)(CDLl)

AMG 1: CYNLLUNIAU RHEOLAETH ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL
PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
TRA 2: SAFONAU PARCIO
TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio blaenorol i'r safle heblaw yr ymchwiliad gorfodaeth cysylltiedig

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned :	Heb eu derbyn pan yn paratoi'r adroddiad
Uned Trafnidiaeth :	Tra'n bosibl i droi o fewn y cwrtil rydym yn sylweddoli y byddai'r perchennog efallai yn dewis cefnu i mewn neu allan ar adegau. Mae'r ffordd cyfagos yn cludo llif traffig tymhorol a llif unffordd, a thybir fod cefnu i mewn i'r llecynnau parcio yn dderbyniol yn yr achos yma. Dim gwrthwynebiad ond yn argymell cynnwys y nodyn canlynol os caniateir y cais: NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Ni dderbyniwyd ymateb pan yn paratoi'r adroddiad ac nid yw'r cyfnod ymgynghori wedi dod i ben wrth baratoi'r adroddid hwn. Fodd bynnag, bydd y cyfnod ymgynghori wedi dod i ben erbyn dyddiad y Pwyllgor ac felly gellir adrodd ar unrhyw sylwadau ddaw i law.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Abersoch fel y'i diffinnir gan y CDLl.

5.2 Ystyrir mai'r prif fater i'w ystyried yn achos y cais hwn yw diogelwch ffyrdd a defnyddwyr y ffordd sirol unffordd gyfochrog a'r safle. Sylweddolir bod y safle yn gorwedd o fewn AHNE Llyn yn ogystal, ond ni ystyrir bod hyn yn ystyriaeth o bwys yn yr achos hwn gan bod y safle yn gorwedd yng nghanol pentref Abersoch.

5.3 Yn gyffredinol, mae darparu mynedfa gerbydol a man parcio cerbydau yn cael ei ystyried yn dderbyniol mewn egwyddor gan ei fod yn ddatblygiad sydd yn gysylltiedig

a defnydd anheddol eiddo. Serch hynny, mae angen sicrhau bod y datblygiad yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol a pholisïau cynllunio perthnasol y CDLl, a canllawiau cynllunio cenedlaethol. Mae'r datblygiad yma angen caniatâd cynllunio oherwydd ei fod yn creu mynedfa gerbydol newydd i ffordd sirol dosbarth cyntaf, ac felly nid yw yn disgyn o fewn diffiniad o ddatblygiad caniataol.

Dyluniad a mwynderau gweledol

5.4 Nodwyd eisoes bod y safle yn gorwedd o fewn AHNE. Mae Polisi AMG 1 yn nodi bod angen, ble'n briodol, i gynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.

5.5 Mae'r safle yn gorwedd yng nghanol pentref Abersoch ac ni ystyrir bod y datblygiad yn effeithiol yn andwyol ar harddwch naturiol y tirwedd lleol yn yr achos hwn, ac nid yw yn amlwg yn y strydlun. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn groes i bolisi AMG 1 y CDLl.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.6 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y datblygiad, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat nac ar fwynderau'r gymdogaeth yn gyffredinol. Serch hynny, dylid sicrhau bod wyneb y man parcio a'r wal sydd yn ei amgylchynu yn cael eu cwblhau gyda gorffeniad derbyniol er sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â meini prawf perthnasol polisi PCYFF 3 y CDLl, ac yn benodol yr angen i sicrhau ei fod yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a'r ardal o ran y gosodiad ac ymddangosiad.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Credir mai'r prif fater i'w ystyried yn yr achos hwn yw diogelwch ffyrdd a defnyddwyr y ffordd sirol cyfochrog. Nodwyd eisoes bod y fynedfa yn agor i ffordd sirol unffordd, ac mae mannau parcio cyhoeddus i'w cael ar hyd rhannau o'r ffordd. Yn ogystal, mae gwaharddiad aros yr hyd holl ochr arall i'r ffordd. Mae'r fynedfa a'r man parcio sydd wedi ei greu yn addas ar gyfer parcio dau gerbyd ond nid oes lle i droi yn ddi-lol o fewn y safle sydd yn golygu y byddai yn rhaid i geir unai fagio i'r ffordd wrth adael y safle neu fagio i mewn i'r safle wrth gyrraedd.

5.8 Ymgynghorwyd gyda Uned Trafnidiaeth y Cyngor a derbyniwyd ymateb yn datgan dim gwrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt diogelwch ffyrdd. Ymhelaethwyd tra ei fod yn bosibl i droi o fewn y cwrtil, sylweddolir y byddai'r perchennog efallai yn dewis cefnu i mewn ac allan o'r man parcio ar adegau. Mae'r ffordd gyfochrog yn cludo llif traffig tymhorol a llif unffordd, a thybir bod cefnu i mewn i'r llecynnau parcio yn dderbyniol yn yr achos hwn. Gan hynny, ac er fod y datblygiad yn golygu fod oddeutu dau lecyn parcio cyhoeddus ar y stryd yn cael eu colli o ganlyniad, ystyrir ar sail barn yr Uned Drafnidiaeth fod y datblygiad yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl.

Materion Cynllunio Eraill

5.9 Ni ystyrir bod unrhyw fater cynllunio arall o bwys yn berthnasol yn yr achos hwn.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.10 Ni dderbyniwyd ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus pan yn paratoi'r adroddiad hwn. Os derbynnir unrhyw sylwadau cyn dyddiad y pwyllgor, yna byddent yn cael eu adrodd ar lafar.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y cais ôl-weithredol i gadw mynediad gerbydol a llecyn parcio yn ogystal ag ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyrir fod y cais i gadw y fynedfa gerbydol a'r man parcio ar y safle yn dderbyniol. Fe ystyrir bod y cynnig yn cwrdd gyda'r holl bolisïau lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

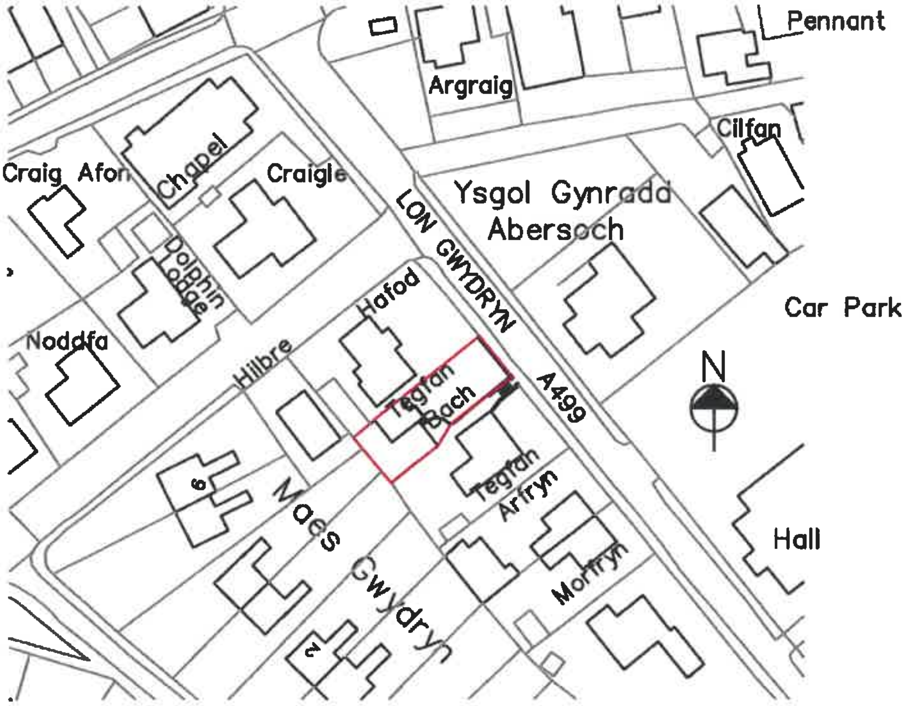
7.1 Caniatáu – amodau -

1. Deunyddiau wyneb y man parcio a'r wal amgylchynol i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol;
2. Cwblhau y datblygiad o fewn 3 mis o ddyddiad y caniatâd cynllunio yn unol a manylion

Nodyn Priffyrdd: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa.

Rhif y Cais / Application Number : C19/0059/39/LL

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



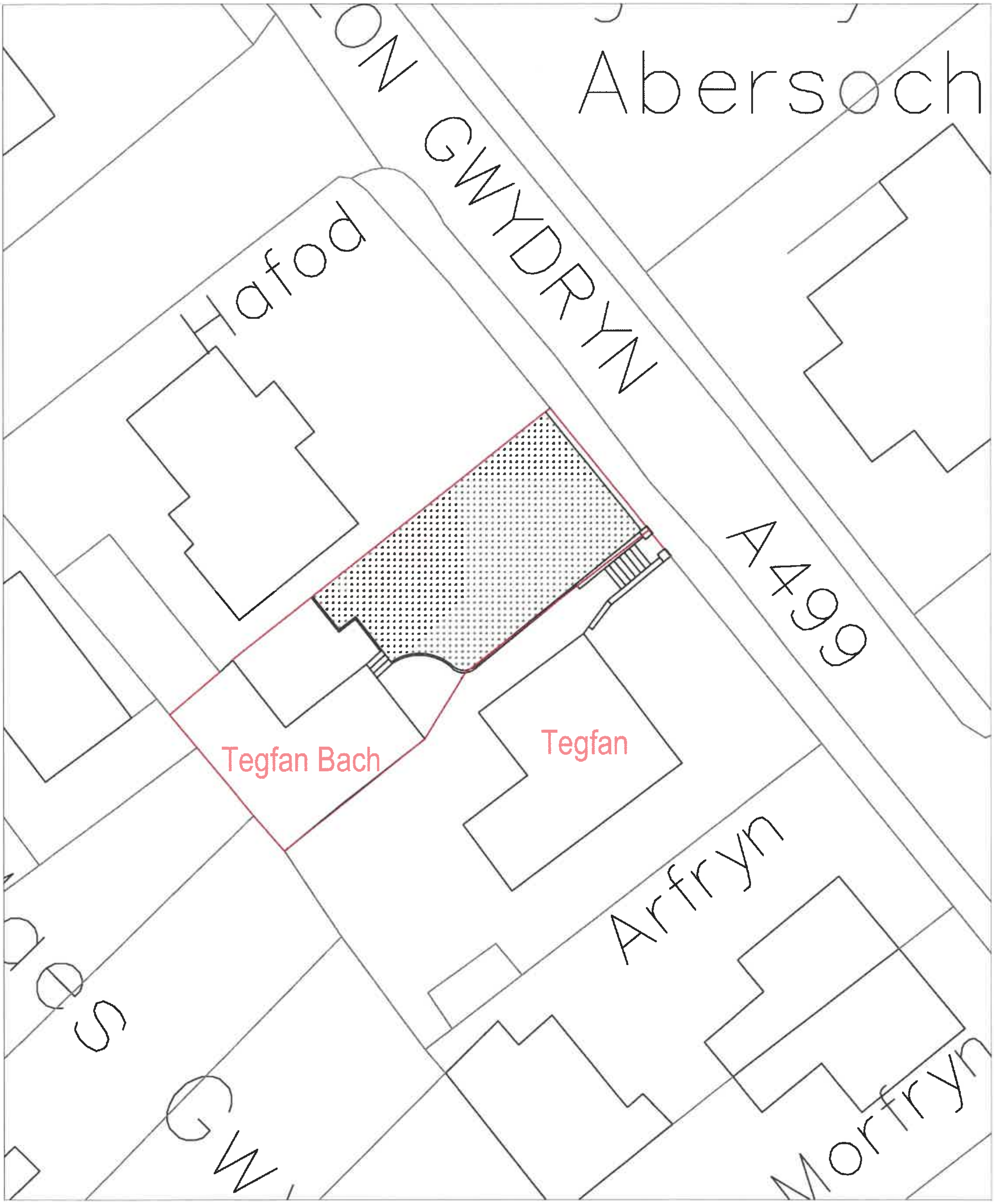
- proposed new parking area-

- Tegfan Fach -

- Abersoch, Gwynedd-

- site location plan -

SCALE 1:1250@A4



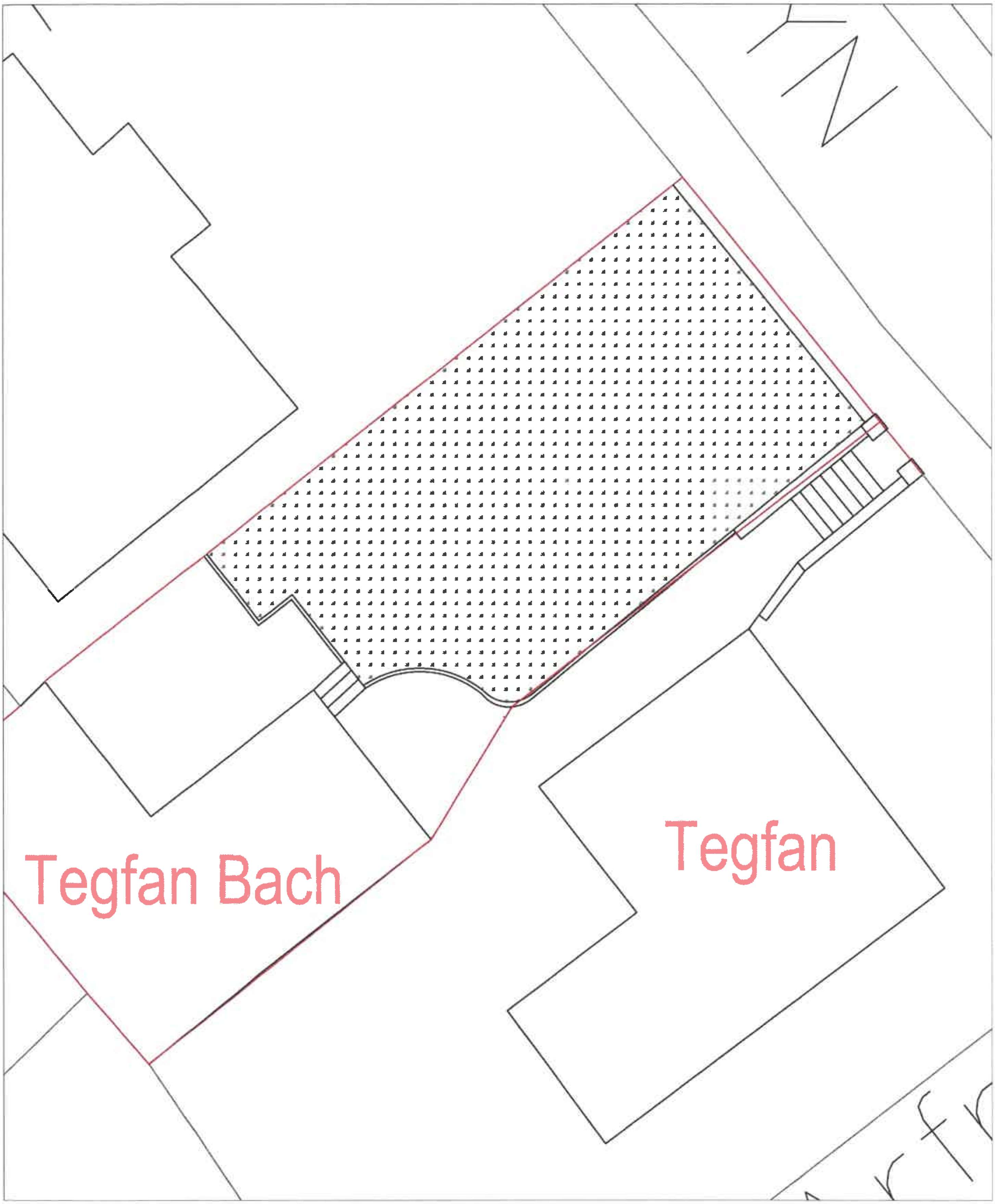
- proposed new parking area-

- Tegfan Fach -

- Abersoch, Gwynedd-

- site plan -

SCALE 1:200@A3



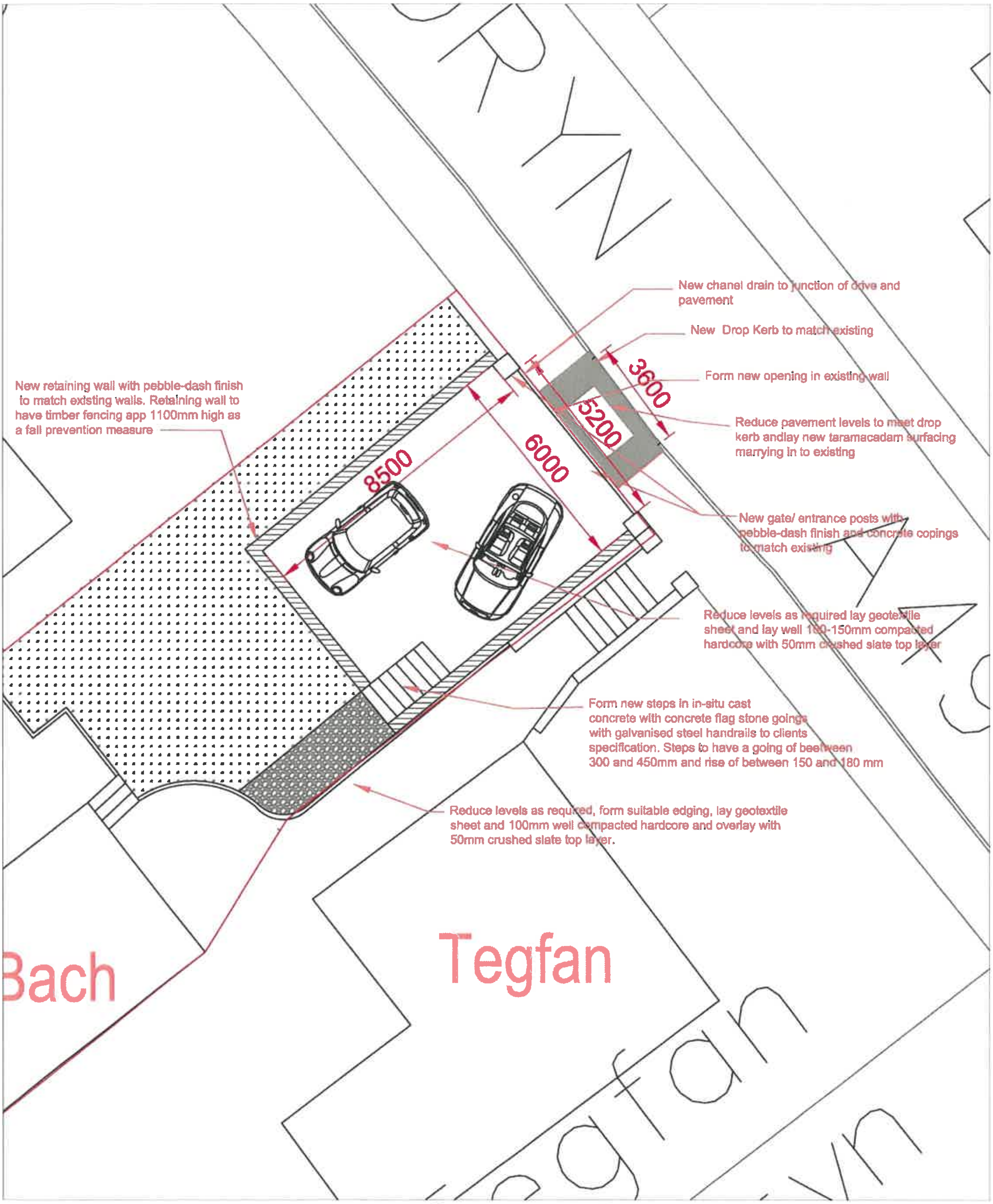
- proposed new parking area-

- Tegfan Fach -

- Abersoch, Gwynedd-

- existing plan -

SCALE 1:100@A3



- proposed new parking area-

- Tegfan Fach -

- Abersoch, Gwynedd-

- proposed plan -

SCALE 1:100@A3