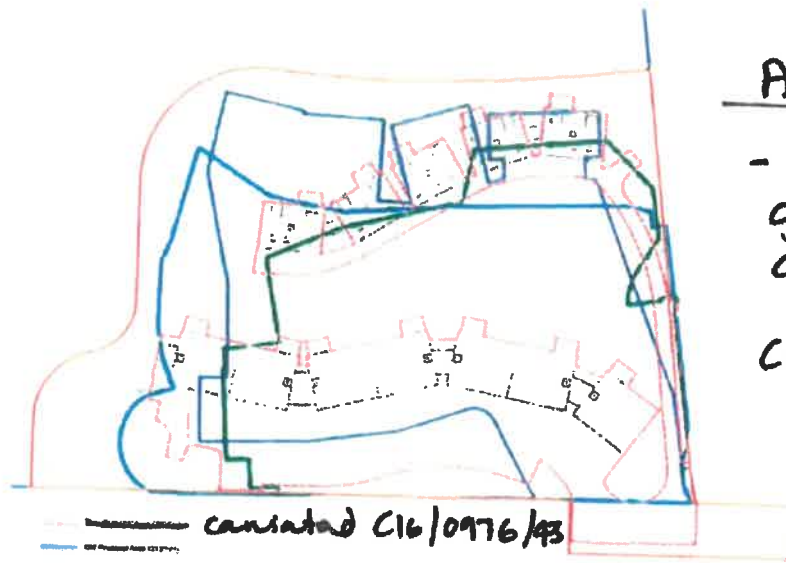


# **ATODIAD/ APPENDIX**

**1**



Atodiad 1

- ol troed  
 cynllun  
 C11/0661/43/LL  
 a  
 C16/0976/43/LL

--- caniatad C16/0976/43  
--- caniatad C11/0661/43/LL  
--- caniatad C11/0661/43/LL  
--- caniatad C11/0661/43/LL

# **ATODIAD/ APPENDIX**

## **2**

# Cynllun C11/0661/43/LL



North West Elevation  
Scale 1:200

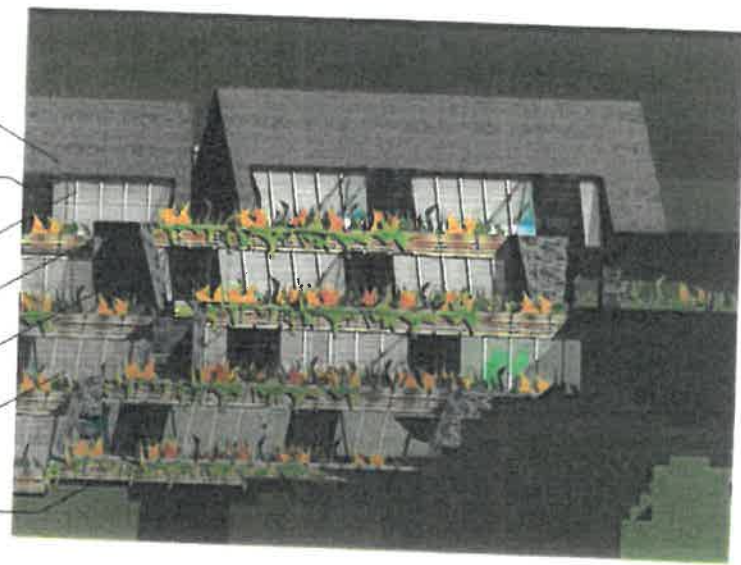
100mm  
ORIGINAL SHEET SIZE - A1  
**NOTES:**  
1. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE AND ADJUSTED TO BE SUITABLE TO ANY OBSTRUCTIONS PRIOR TO WORK COMMENCING.  
2. PLANS SHOWN AT 100 ABOVE FLOOR LEVEL, TO SHOW FOOTPRINT OF USABLE FLOOR SPACE.

### Materials

1. Existing stone wall reinstated
2. New stone wall to match existing
3. New uncladding profiled slate faced walls with recessed for window boxes and other landscape features
4. Treated heavy gauge timber cladding with counterunk stainless steel fixings
5. Slate roof to match existing farm buildings
6. Marine grade aluminum framed windows
7. Cantilevered glass balustrade with stainless steel fixing
8. Treated timber decking
9. Solar Panels

Refer to Landscape Architects drawings for details of landscaping

- 5
- 4
- 6
- 4
- 3
- 7
- 8



Part Elevation  
Scale 1:100

## Natural Retreats

### LLŷN PENINSULA FOR PLANNING APPROVAL

NO	DESCRIPTION	DATE	BY
P1	PLANNING	10/01/11	[Signature]
P2	PLANNING	10/01/11	[Signature]

**PLANNING APPLICATION TO DEVELOP**

CLIENT: \_\_\_\_\_

PROPOSAL: \_\_\_\_\_

NATURAL RETREATS

PLAN North West Elevation

DATE: \_\_\_\_\_

SCALE: \_\_\_\_\_

DRAWN BY: \_\_\_\_\_

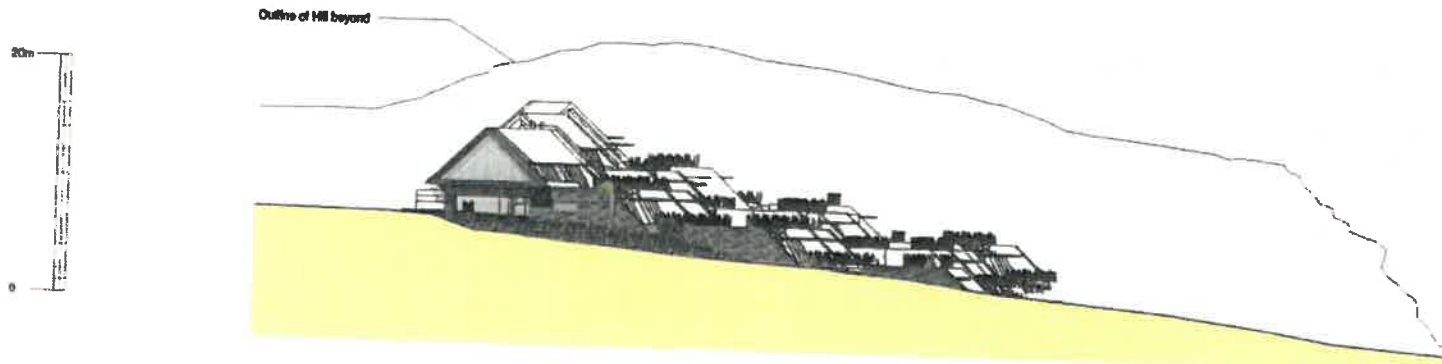
CHECKED BY: \_\_\_\_\_

DATE: \_\_\_\_\_

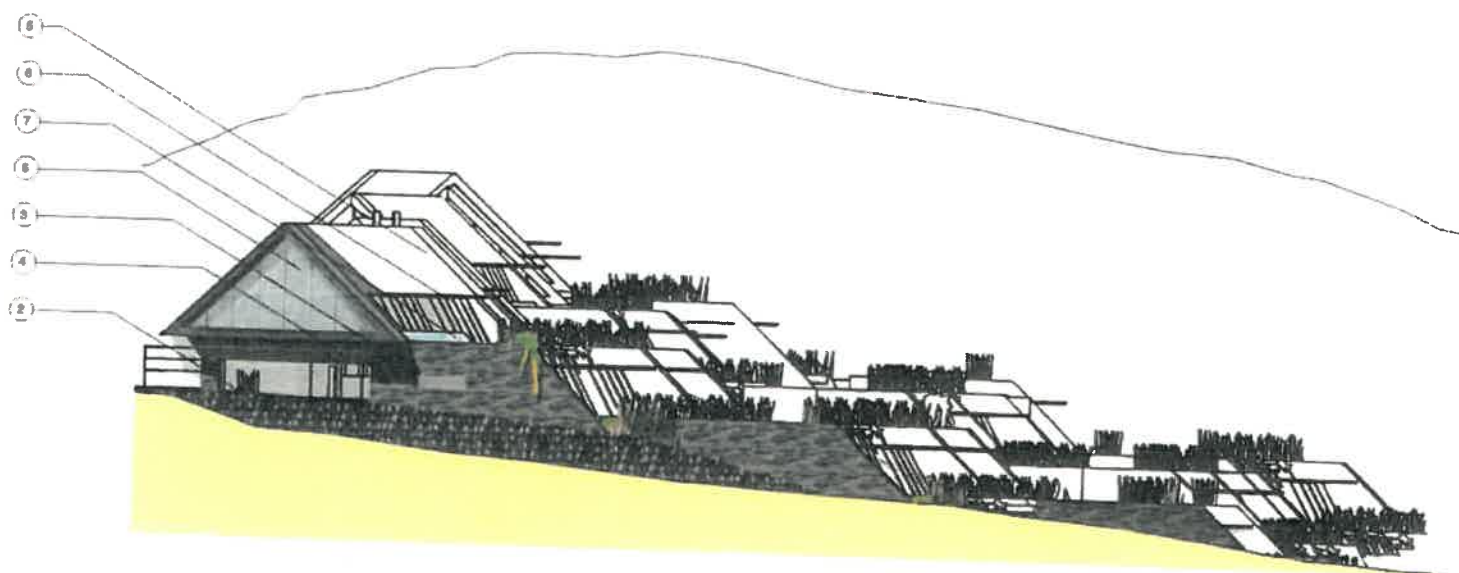
SCALE: \_\_\_\_\_

**rayhole architects**  
15th Floor, 275 Park Lane  
Mayfair, London  
W1K 1JQ  
+44 (0) 20 7633 4800  
+44 (0) 79 5833 4955  
www.rayhole-architects.com

Cynllun C11/0661/43/LL



North East Elevation  
Scale 1:200



East Elevation  
Scale 1:100

NOTES:  
ALL MATERIALS TO BE CHANGED TO MEET THE REQUIREMENTS OF THE BUILDING REGULATIONS AND TO BE APPROVED BY THE LOCAL AUTHORITY.  
PLANS SHOWN AT 1:100 SCALE UNLESS OTHERWISE STATED.  
REVISIONS TO BE MADE TO THE DRAWINGS AS REQUIRED BY THE LOCAL AUTHORITY.

**Materials**

1. Existing stone wall reinforced
2. New stone wall to match existing
3. New uncladding profiled slate faced walls with recesses for existing boxes and other landscape features
4. Treated heavy gauge timber cladding with countersunk stainless steel fixings
5. Slate roof to match existing farm buildings
6. Marine grade aluminium framed windows
7. Cartillovered glass balustrade with stainless steel fixing
8. Treated timber decking
9. Solar Panels

Refer to Landscape Architects drawings for details of landscaping

*Natural Retreats*  
LLŷN PENINSULA  
FOR PLANNING APPROVAL

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY
1	PLANNING		
2	PLANNING		

REVISIONS SUBJECT TO APPROVAL

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY
1	PLANNING		
2	PLANNING		

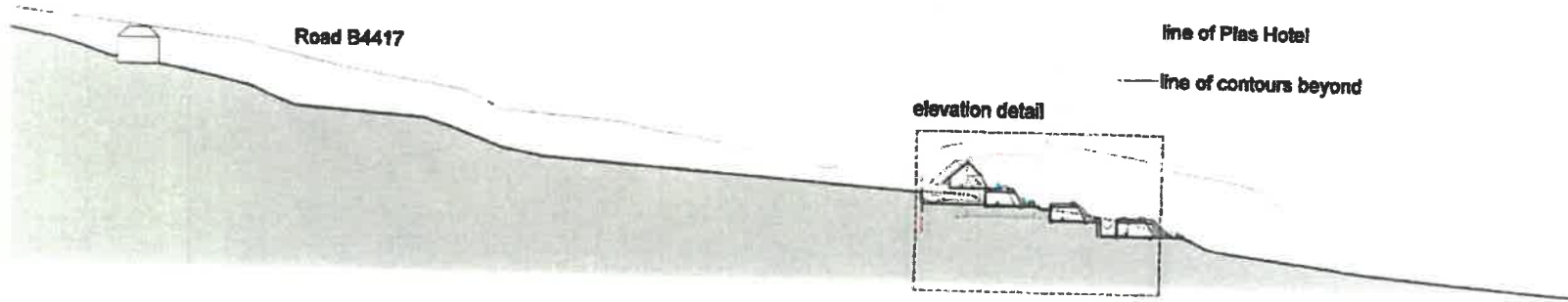
142 P2

**rayholearchitects**  
142  
rayholearchitects.com

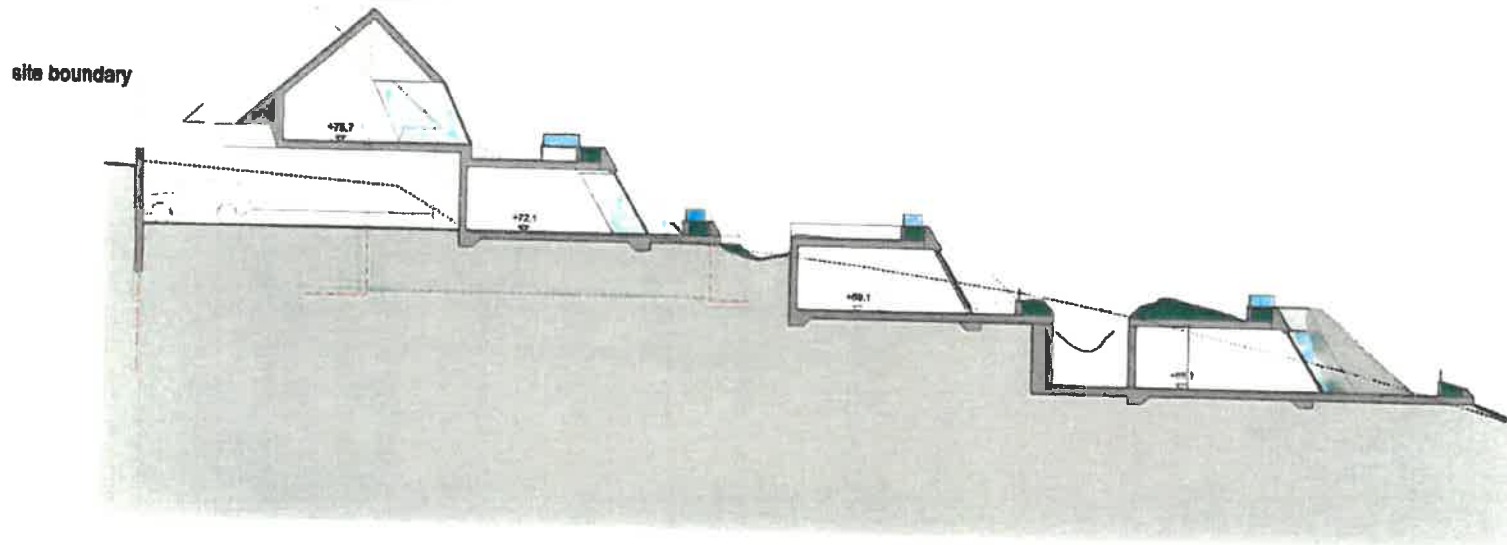
Cynllun C11/0661/43/LL

10mm  
ORIGINAL SHEET DD1 - A1

NOTES:  
ALL STRUCTURES TO BE CONSTRUCTED WITH AND ARCHITECTURE TO BE INSPIRED BY AND RESPONSIVE TO THE LOCAL ENVIRONMENT.  
GLASS SHOULD BE ABOVE ROAD LEVELS TO MAINTAIN FUNCTIONALITY OF LANDSCAPE ARCHITECTURE.



Plas site : Proposed site section 1:500



Note : Refer to Landscape Architects drawings for details of landscaping

Plas Proposed Section DD 1:100

*Natural Retreats*  
LLŷN PENINSULA  
FOR PLANNING APPROVAL

NO.	DESCRIPTION	DATE	DR BY
01	Concept	18/01/11	VB
P1	Planning form	18/01/11	VB
P2	Planning form	18/01/11	VB

THIS DRAWING IS SUBJECT TO COPYRIGHT

CLIENT  
PROJECT  
NATURAL RETREATS  
STYLE  
Plas Proposed Section DD

DATE  
18/01/11  
SCALE  
1:500  
DRAWN BY  
P  
CHECKED BY  
P2

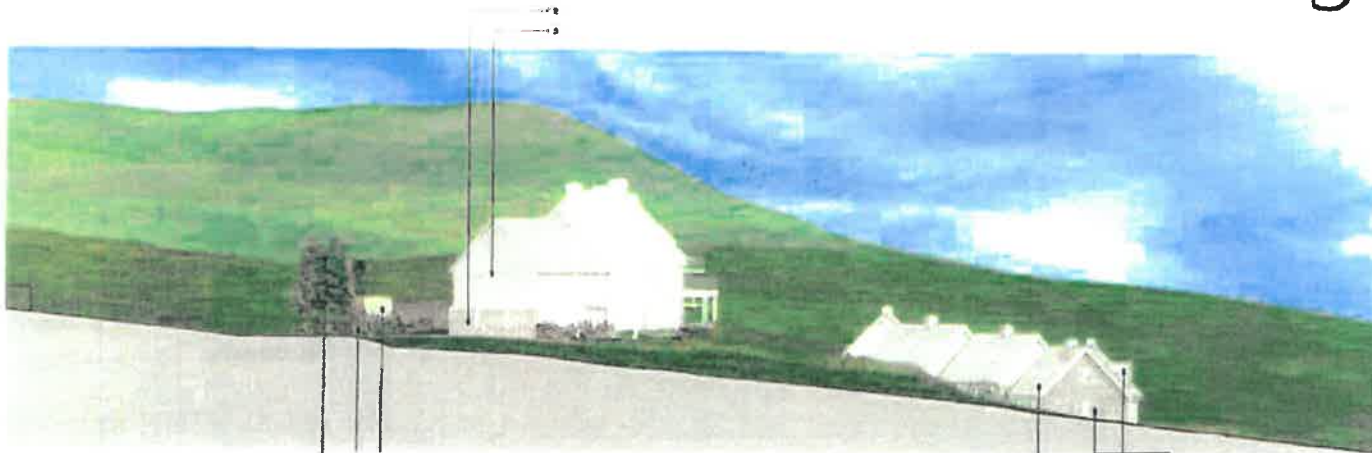
**rayholearchitects**

Ray Hole Architects  
Creative Architects  
1-44 St David's Place  
Cardiff, Wales  
CF10 1ED  
T +44 (0) 30 0882 0820  
F +44 (0) 30 0882 0820  
www.rayhole-architects.com



North West Elevation  
Scale: 1:100

Cynllun C16/0976/43/LL heb y diwygiad  
amsylweddol



North East Elevation  
Scale: 1:100

These elevations are for information only and are not to be used for construction purposes. All dimensions are in millimetres unless otherwise stated.



Key Plan  
Scale: 1:1000

**MATERIALS:**

- 1 PROPOSED NATURAL SLATE TILE ROOF TO MATCH EXISTING MAIN BUILDINGS.
- 2 PROPOSED STONE WALL; STONE TO BE LOCALLY SOURCED.
- 3 PROPOSED 80/20 HORIZONTAL TIMBER CLADDING.
- 4 PROPOSED VERTICAL TIMBER CLADDING.
- 5 PROPOSED RED LIMEWASH CLAD TIMBER WINDOWS.
- 6 PROPOSED FIBRE/PAINT COMPOSITE DOORS.
- 7 PROPOSED METAL STANDING SEAM ROOF.
- 8 EXISTING BRICK WALL TO BE RE-FINISHED.
- 9 PROPOSED ORCHARD TREES PLANTED. INDICATIVE LOCATIONS SHOWN. LANDSCAPE DESIGN TO BE DEVELOPED BY LANDSCAPE ARCHITECT.
- 10 PROPOSED PLANT BUSH COVER.
- 11 PROPOSED VERTICAL TIMBER CLADDING TO EXTERNAL STAFF BUILDINGS.
- 12 PROPOSED EXTERNAL TIMBER BALCONY WITH TIMBER POST AND RAIL FENCING.
- 13 PROPOSED BRICKWORK WITH VERTICAL TIMBER CLADDING.
- 14 HORIZONTAL TIMBER SCREEN WALL.
- 15 PROPOSED EXTERNAL TIMBER DECK.

Scale: 1:1000  
Date: 10/10/2024

**NATURAL RETREATS**  
P16-169

Natural Retreats \_\_\_\_\_  
Llyn Penrhyn \_\_\_\_\_  
South West Elevation \_\_\_\_\_

Project: P16-169  
Reference: 01-20-2024-0027  
Drawing: Planning  
Scale: 1:1000  
Date: 10/10/2024

Cynllun C1620976143 / LL gyda diwygiad amsylwedd



Site Elevation - Top (Grey)  
1 : 200



Site Elevation - Rear (Grey)  
1 : 200



Site Elevation - Bottom (Grey)  
1 : 200

NOTES  
ORIGINAL A2  
All levels and dimensions to be checked on site prior to construction / alterations report discrepancies immediately.  
Do not scale dimensions from this drawing. This drawing is copyright reserved.  
REVISION  
A 04/08/10 State approved ICT

DATE • 21.01.10 DRAWN • LC  
SCALE • 1:200 A2 CHECKED •

PROJECT  
Natural Retreats  
Llyn Peninsula  
Plas Pistyll  
DRAWING  
Plas Pistyll  
Site Elevations (Grey)

TRAIL ARCHITECTS  
15 CAMPBELL STREET, PENMAENMAYR, Gwynedd, LL57 2JG  
WWW.TRAILARCHITECTS.CO.UK

DRAWING No. REV  
18001-L(90)111 A



# **ATODIAD/ APPENDIX**

**3**

# Atodiad 3 Adroddiad Dirprwyedig C16/0976/43/LL

ADRODDIAD DIRPRWYEDIG  
C16/0976/43/LL - PLAS PISTYLL, PISTYLL

Crynodeb o'r Argymhellad: CANIATAU GYDA AMODAU

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r bwriad yn ymwneud a diwygio a dileu amodau ar ganiatad cynllunio C11/0661/43/LL. Mae'r amodau sydd i'w diwygio a'u dileu fel a ganlyn:-
- Amod 2 - Diwygio er mwyn cael cwblhau'r datblygiad yn unol gyda cynlluniau diwygiedig.
  - Amod 7 - Diwygio er mwyn lleihau'r nifer o unedau gwyliau ar safle'r cyn Blas i 19 yn lle 20.
  - Amodau 8-10 Diddymu gan mai amodau oedd y rhain sydd yn ymwneud gyda gofynion cod cartrefi cynaliadwy sydd bellach ddim yn cael ei ystyried o dan cynllunio.
- 1.2 Mae'r bwriad yn golygu diwygio dyluniad a gosodiad yr unedau gwyliau ar y rhan o safle'r cais gwreiddiol ble safai'r cyn blas. Mae'r addasiadau yn golygu adeiladu unedau sydd o bosibl yn fwy traddodiadol eu dyluniad na'r rhai gwreiddiol ond sydd yn parhau i gynnwys elfennau mwy cyfoes o fewn y dyluniad. Byddai'r unedau wedi eu lleoli ar y tir mewn rhyw lun o ddwy res ac sydd yn gwneud ymgais i ddilyn cyfuchlinellau'r tire r mwyn mantecirio ar siap naturiol y safle a lleihau'r effaith weledol. Byddai'r unedau wedi eu lleoli ar 2 lefel byddai'r llefydd pario arfaethedig wedi eu lleoli rhwng yr unedau ar lefel uwch ar wal garreg bresennol sydd yn ffinio gyda rhan deheuol y safle. Byddai llecyn gwyrdd sylweddol wedi ei leoli rhwng y ddau lefel ac o amgylch yr unedau. Byddai'r unedau yn cael eu torri fyny drwy lefelau amrywiol i'r to a'r ffaith fod yr unedau yn cael eu gosod ar onglau i gyd fynd gyda cyfuchlinellau'r tir. Bwriedir i fwyafrif y toeau fod o lechi ond byddai rhai manau gyda toeau metal. Byddia'r wynebau allanol yn cyfuniad o garreg a byrddau pren. Byddai'r nifer o unedau hefyd wedi ei leihau o 20 i 19.
- 1.3 Mae'r amodau 8-10 yn ymwneud a gofynion NCT 22 ("Cynllunio ar gyfer Adeiladu Cynaliadwy") ble roedd yn ofynnol i anheddau newydd gyflawni o leiaf Lefel 3 o'r Côd Cartrefi Cynaliadwy. Nid yw'r gofyniad statudol hwn bellach yn berthnasol i geisiadau o'r fath gan fod y ddogfen wedi ei dileu ers Gorffennaf 2014 gan Lywodraeth Cymru. Gwnaethpwyd y newid hwn gan fod diwygiadau i ran "L" o'r Rheoliadau Adeiladu yn golygu mai o dan y rheolaethau yma y daw y gofynion yma bellach ac nid o dan reolaeth cynllunio.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli mewn 'powlen' gyda'r dirwedd naturiol yn ei amgylchu a'i guddio i raddau o'r dwyrain, de a'r gorllewin. Mae yn safle amlwg o'r arfordir i'r gogledd ond hefyd wedi ei leoli ar glogwyn yn uwch na'r môr. Mae nifer o ddynodiadau statudol yma yn cynnwys:-
- Safle o fewn AHNE.
  - Gerllaw SoDdGA!
  - Gerllaw Ardal Cadwraeth Arbennig.
  - Safle o fewn Arfordir Treftadaeth Llyn.
  - Gerllaw tir caeedig cynhanesiol.
  - O fewn tirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol.
  - Eglwys Sant Beuno gerllaw yn adeilad rhestredig Gradd 1.
  - Llwybr arfordir Llyn yn arwain i lawr at a heibio'r safle.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

## 2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

### **A2 - Gwarchod Gwead Cymdeithasol, Ieithyddol a Diwylliannol Cymunedau**

Diogelu cydlynad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

### **A3 - Egwyddor Ragofalus**

Gwarchod Adeiladau Rhestredig rhag cynigion i'w dymchwel yn gyfan gwbl neu'n arwyddocaol oni bai bod cyfiawnhad arbennig dros ben i wneud hynny sy'n ddibynnol ar nifer o feini prawf sy'n ymwneud â chyflwr a pherchnogaeth yr adeilad.

### **B7- Safleoedd o Bwysigrwydd Archeolegol**

Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocaol y gweddillion archeolegol.

### **B8 - Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn a Môn**

Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle.

### **B9 - Arfordir Treftadaeth**

Gwrthod cynigion ar gyfer unrhyw adeilad neu strwythur ar yr arfordir treftadaeth oni bai y gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

### **B12 - Gwarchod Tirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol**

Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

### **B16 - Gwarchod Safleoedd Cadwraeth Natur o Bwysigrwydd Cenedlaethol**

Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd cenedlaethol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, mwyhau a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

### **B20 - Rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol**

Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

### **B22 - Dyluniad Adeiladau**

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

### **B23 - Mwynderau**

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

### **B25 - Deunyddiau Adeiladu**

Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n weddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

### **B27 - Cynlluniau Tirlunio**

Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

#### **C1 - Lleoli Datblygiadau Newydd**

Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

#### **C3 - Aildddefnyddio Safleoedd a Ddefnyddiwyd o'r blaen**

Cymeradwyr cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i aildddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

#### **C7 - Adeiladu mewn modd cynaliadwy**

Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigion gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

#### **CH30 - Mynediad i bawb**

Gwrthodir cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

#### **CH33 - Diogelwch ar ffyrdd a strydoedd**

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

#### **D13 - Atyniadau a chyfleusterau**

Caniatáu cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd ar gyfer ymwelwyr, neu i wella safon cyfleusterau presennol os ydynt o fewn ffin ddatblygu neu ar safleoedd o fathau penodol erial os nad oes cyfleoedd addas o fewn ffin ddatblygu. Bydd yn ofynnol i bob cynnig cydymffurfio â'r meini prawf sy'n ymwneud gyda datblygu marchnadoedd 'niche'; neu, cefnogi datblygu thema gydnabyddedig Strategaeth Dwristiaeth Gwynedd a, dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad arfaethedig.

#### **D15 - Llety Hunanwasanaeth**

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

Canllawiau Dylunio Gwynedd 2002

Llety Twristiaeth 2011

Cynllunio ar Gyfer Adeiladu'n Gynaliadwy 2010

### **2.3 Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5, Tachwedd 2012)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Yr Iaith Gymraeg – Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheoli Cynllunio

Cylchlythyr Swyddfa Gymraeg 60/96 (Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archaeoleg)

Cylchlythyr Swyddfa Gymraeg 61/96 (Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth)

### **3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Mae'r hanes cynllunio perthnasol diweddar yn cynnwys:

C11/0661/43/LL – Dymchwel Plas Pistyll a chodi 20 uned gwyliau hunan gynhaliol ynghyd a chodi 16 uned gwyliau hunan gynhaliol yn lle'r safle carafanau presennol – Caniatáu 23 Awst 2012. Mae'r caniatâd yma wedi ei weithredu drwy'r ffaith fod y Plas wedi ei ddymchwel.

C08D/0422/43/LL - caniatâd wedi ei roi ar y 16/2/09 i drosi'r Plas i 14 apartment gwyliau ynghyd a chreu cwrt tenis cyfochrog ac adeilad hamdden fechan.

C07D/0635/43/LL - caniatâd wedi ei roi yn 2009 i adeiladu adeilad hamdden gyda phwl nodio (safle'r fferm) a chyfnwid 29 o garafannau statig am 29 o sialetau pren. Caniatâd yn rhannol wedi ei weithredu ac felly yn fyw.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cytuno i basio'r cais.

Uned Drafnidiaeth: Dim argymhelliad gan na thybir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Uned Llwybrau: Angen diogelu llwybr cyhoeddus rhif 1 Pistyll yn ystod ac ar ddiwedd y datblygiad.

Dwr Cymru; Heb eu derbyn.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Heb eu derbyn.

Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Dim pryderon Bioamrywiaeth am y cais i ddiwygio amodau.

Uned AHNE: Mae'r cais yn ymwneud â newid agweddau o'r cais cynllunio a ganaiatawyd yn 2011 ar gyfer dymchwel hen westy Plas Pistyll a chodi datblygiad newydd o 20 uned wyliau. Roedd y cynlluniau hynny ar gyfer datblygiad ar ffurf teras – gyda llawer o wydr, paneli solar a coed a llechen ar rai rhannau. O ran yr AHNE nid oes gwrthwynebiad i'r egwyddor o ddiwygio amodau er caniatáu cynllun diwygiedig.

Mae'r safle mewn lleoliad amlwg yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'r AHNE yn ddynodiad statudol o'r un statws â Pharc Cenedlaethol a wnaed fel cydnabyddiaeth o dirlun ac arfordir arbennig yr ardal. Hefyd mae'r safle ar ran o Arfordir Treftadaeth Llŷn ac mae Llwybr Arfordir Cymru gerllaw. Roedd yr hen westy yn ddolur llygaid ac bu ei ddymchwel yn welliant gweledol sylweddol i'r ardal.

Mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos datblygiad tebycach i stâd o dai, ar ddwy lefel. Nid yw'r tai mewn rhes syth, yn hytrach maent ar ongl mewn ymdrech i ddilyn siap y tir sydd yn anarferol o ran patrwm adeiladu lleol.

O ran dyluniad mae rhai agweddau traddodiadol – fel y to crib

a chorn simdde a rhai modern fel y ffenestri dormer to fflat, ffenestri mawr (edrychiad gogledd-orllewin), balconis a rhannau cysylltiol metel. Yn achos y deunyddiau mae rhai sy'n gyffredin yn lleol fel llechi a charreg tra bod rhai yn anarferol e.e cladding coed, ffenestri ffram aliminiwm, drysau "composite".

Mae'n anodd rhagweld o'r darluniau a'r manylion a gyflwynwyd sut bydd y datblygiad yn edrych ar y ddaear ac mae amheuaeth am sut y byddai yn gweddu i'r lleoliad gwledig ag arfordirol hwn yn yr AHNE. Nodir y bwriad i blannu "perllannau" ond bydd coed yn y lleoliad yma yn cynryd amser sylweddol i sefydlu a chreu tirlunio effeithiol (hefyd mae llwybr cyhoeddus/ arfordir ar y tir yma).

**Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd:** Cyflwyno sylwadau ond yn ystyried y gellir ymdrin gyda'r materion o dana mod 12 o'r caniatad cynllunio gwreiddiol.

**Ymgynghoriad Cyhoeddus:** Rhoddwyd rhybudd ger y safle, a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cynnod hysbysebu i ben ar 9 Ionawr 2014 a ni dderbyniwyd unrhyw lythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

**5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

**Egwyddor y datblygiad**

5.1 Cais yw hwn i ddiwygio amodau ar ganiatad C11/0661/43/LL o ran dyluniad yr unedau, lleihau nifer undau a dileu amodau cod tai cynaliadwy. Mae'r egwyddor ar gyfer y bwriad wedi ei sefydlu eisoes ac mae'r caniatad hwnnw wedi ei weithredu eisoes ac felly yn mynd i barhau am byth. Ystyrir felly fod n bwriad yn dderbyniol o ran ei egwyddor a hynny o safbwynt Polisiâu A3, C1, C3, D15 CDUG.

**5.2 Gwead Cymdeithasol, Ieithyddol a Diwylliannol Cymunedau**

Byddai'r cais yn golygu lleihad mewn un uned wyliau ar y safle. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar wead cymdeithasol ac ieithyddol y bwriad o'i gymharu gyda'r cais sydd wedi ei ganiatau. Ystyrir y cais yn dderbyniol o safbwynt Polisi A2 CDUG.

**Mwynderau gweledol**

5.3 Y newidiadau i'r dyluniad a'r gosodiad yr unedau ar y safle sydd yn berthnasol yma. Ystyrir fod y dyluniad a gosodiad diwygiedig yma yn parhau i wneud defnydd o gyfuchliniau'r safle sydd yn gymorh i ymdoddi'r bwriad yn well yn y dirwedd. Byddai wal uchel tu cefn i ble'r oedd y Plas yn aros a bydd hyn yn parhau i gadw nodwedd bresennol bwysig er mwyn diffinio'r safle ac i guddio'r safleoedd pario bwriedig o'r ffordd. Bwriedir plannu perllan yr ochr ogleddol i'r wal yma a hynny mewn ymgais i geisio tirweddur'r safle ymhellach. Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i osod y bwriad ar ddau lefel gyda unedau tua pen deheuol a gogleddol y safle a tir gwyrdd rhyngddynt. Mae'n debygol y gellir dweud fod y dyluniad diwygiedig yma rywfaint yn fwy traddodiadaol o ran edrychiad na'r un ganiatawyd yng nghais C11/0661/43/LL ond mae elfennau cyfoes yn parhau i'r bwriad. Byddai'r rhesi o unedau yn cael eu torri fyny ymhellach trwy osod yr unedau ar ongl a trwy'r amrywiaeth geir yn lefelau'r to. Mae hyn yn osgoi edrychiad unffurf i'r datblygiad ac yn galluogi defnyddio'r cyfuchliniau a geir ar y safle ymhellach. Byddai mwyafrif y toeau wedi eu gorffen gyda llechi ond byddai elfen o fetal yn cael ei ddefnyddio ar rannau eraill o'r toeau. Bwriedir i'r waliau allanol fod yn gyfuniad o garreg a byrddau coed. Ystyrir fod y dyluniad diwygiedig yma yn dderbyniol o safbwynt Polisiâu B22 a B25 CDUG.

- 5.4 Fel yr eglurwyd uchod mae'r dyluniad diwygiedig yma yn cadw nifer o'r nodweddion o'r cais blaenorol ac yn parhau i wneud defnydd o gyfuchlinau naturiol y safle. Gwelir hefyd fod mwy o ardal gwyrdd i'w gael rhwng adeiladau o'i gymharu gyda'r cais blaenorol. Bwriedir cadw'r wal garreg ac phlannu perllan sydd hefyd yn gymorth o ran effaith gwledol y bwriad. Ni ystyrir y byddai'r bwriad diwygiedig yma yn amharu yn weledol wahanol ar olygfeydd i mewn, allan ac ar draws yr AHNE ac fod y bwriad felly yn dderbyniol o agwedd Polisi B8 CDUG.
- 5.5 Yn yr un modd ystyrir mai effaith gymharol fyddai i'r dyluniad diwygiedig yma ar yr arfordir treftadaeth a'r tirwedd o ddi-ddordeb hanesyddol eithriadol ac fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi B9 a B12 CDUG.
- 5.6 **Materion Archeolegol**  
Derbyniwyd sylwadau ar y cais gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd. Maent fodd bynnag yn ystyried fod amod 12 o'r caniatad cynllunio gwreiddiol yn ddigonol i ddelio gyda unrhyw faterion sydd yn deillio o'r newidiadau. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B7 CDUG.
- 5.7 **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**  
Mae'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B23 gan na ystyrir colli preifatrwydd yn deillio o'r bwriad nag or-ddatblygu mwy na'r caniatadau presennol ac mae hyn hefyd yn wir o draffig a swm.
- 5.8 **Materion trafudiadaeth a mynediad**  
Byddai'r diwygiadau yn lleihau y nifer o unedau bwriedig ar y safle. Nid oedd gan yr Uned Drafudiadaeth sylwadau i'w gwneud. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisiau CH33 a CH36 CDUG.
- 5.9 **Materion bioamrywiaeth**  
Nid oedd gan yr uned Bioamrywiaeth unrhyw bryderon am y newidiadau sydd wedi eu cynnig. Byddai'r amodau Bioamrywiaeth gynhwyswyd ar ganiatad C11/0661/43/LL yn parhau. Y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi B16 a B20 CDUG.
- 5.10 **Materion cynaliadwyedd**  
Fel a nodwyd yn flaenorol, mae newidiadau mewn deddfwriaeth berthnasol yn golygu nad yw yn ofynnol bellach i fodloni gofynion adeiladu i safon cynaliadwy, trwy'r drefn cynllunio. Mi fydd yr adeiladau newydd yn gorfod cyrraedd safonau adeiladu cynaliadwy, ond bellach fe wneir hyn trwy rhan L rheolaeth adeiladu ag nid cynllunio. Gan fod gofynion adeiladu i safon cynaliadwy yn parhau o dan rheolaeth adeiladu ni ystyrir y byddai dileu'r amodau 8-10 ychwaith yn gwneud gwahaniaeth o ran Polisi C7 CDUG.
6. **Casgliadau:**
- 6.1 O ystyried yr uchod ag wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, credir fod y bwriad yma i ddiwqygio amodau 2 a 7 a dileu amod rhif 8-10 o ganiatâd rhif C11/0661/43/LL yn dderbyniol.
7. **Argymhellid:**  
Caniatau gyda amodau:-
1. Unedau ar safle Plas Pistyll i'w hadeiladu yn unol gyda cynlluniau gyflwynwyd.

2. Ni chaniateir mwy na 19 o unedau gwyliau ar safle Plas Pistyll ac ni chaniateir mwy na 25 o unedau gwyliau ar safle Fferm Pistyll (gan gynnwys y Ty Fferm a'r 8 uned gwyliau sydd eisoes yn bodoli)
3. Y caniatad yma ar gyfer diwygio amod 2 a 7 ac ar gyfer diddymu amodau 8, 9 a 10 o ganiatad cynllunio C11/0661/43/LL. Rhaid cydymffurfio gyda gweddill yr amodau ar ganiatad C11/0661/43/LL.



# **ATODIAD/ APPENDIX**

**4**

# ATODIAD 4 - adroddiad

Pwylyger C11/0661/43/LL

**Crynodeb o'r Argymhelliad:** DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU GYDAG AMODAU YN DDAROSTYNGEDIG I GYTUNDEB 106 I DDIDDYMU CANIATÁD BLAENOROL A DERBYN CYNLLUNIAU DIWYGIEDIG

1. **Disgrifiad:**
  - 1.1 Mae'r cais hwn yn ymwneud gyda safle Plas Pistyll a'r maes carafannau cyfochrog yn Fferm Pistyll.
  - 1.2 Mae Plas Pistyll ei hun yn safle sydd mewn cyflwr difrifol ac wedi ei leoli mewn man amlwg yn y dirwedd gan ei fod yr adeilad swmpus yn weladwy o'r arfordir a hefyd o'r ffordd sy'n arwain o Lithfaen i Nefyn. Roedd yn adeilad yn arfer bod yn westy ac yn fwy diweddar mae wedi cael caniatâd cynllunio i drosi'r adeilad i 14 apartment ar gyfer defnydd gwyliau a chreu cwrt tenis ger y datblygiad hwn ac adeilad hamdden ar safle'r fferm.
  - 1.3 Mae safle'r fferm yn cael ei ddefnyddio fel 8 uned gwyliau, fflat ar gyfer warden a'r cyn dy fferm. Yn ogystal mae manau caled a thrac mynedfa ar gyfer 29 o sialetau pren rhwng y cyn adeiladau pren a'r arfordir.
  - 1.4 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda dymchwel y Plas ac ail ddatblygu'r safle ar gyfer creu 20 uned gwyliau newydd ar y safle (16x3 llofft a 4x2 llofft) ynghyd a pharcio cysylltiedig. Mae'r bwriad yn ceisio cadw oddi wrth safle'r cwrt tenis sydd wedi derbyn caniatâd er mwyn cadw oddi wrth yr ardal sydd o ddiddordeb archeolegol. Mae gosodiad yr 20 uned ar y safle hwn yn ymgeisio dilyn cyfuchlinellau'r tir er mwyn manteisio ar siâp naturiol y safle a lleihau'r effaith weledol.
  - 1.5 Bwriedir creu 4 'lefel' i greu math o deras ac osgoi creu datblygiad unffurf o safbwynt gosodiad er mwyn dilyn cyfuchlinau'r tir. Buasai pob uned gyda golygfa o'r môr ac ardal allanol o'i flaen wedi ei osod ar ben yr uned oddi-tano. Bwriedir i'r unedau ar y lefel uchaf fod gyda thoeau llechi crib gyda'r manau parcio wedi eu cuddio oddi danynt a thu ôl i'r wal gerrig ffin bresennol a bwriedir ei chadw.
  - 1.6 O safbwynt deunyddiau bwriedir i'r unedau gael eu torri i fyny gan gyfres o waliau cerrig er mwyn ceisio ymdoddi'n well yn y dirwedd a byddai tirwedd sylweddol i feddalur'r effaith yn ogystal â defnydd o gladin pren a gwydr yr edrychiadau gogleddol tuag at y môr.
  - 1.7 Ar safle'r fferm bwriedir cadw at ffurf yr adeiladau presennol o safbwynt gosodiad, graddfa a dyluniad er mwyn adeiladu 16 uned gwyliau newydd yn lle'r 29 siale pren sydd gyda chaniatâd ar y safle a chael gwared ar y manau caled sydd eisoes i'w gweld r y safle. Byddai hyn golygu adfer tir sydd yn union ar yr arfordir i laswellt.
  - 1.8 I grynhoi, golyga'r bwriad greu 36 uned gwyliau newydd yn lle 29 siale pren a 14 apartment gwyliau sydd eisoes wedi derbyn caniatâd ynghyd a chwrt tenis ac adeilad ar gyfer defnydd hamdden.
  - 1.9 Mae'r safle wedi ei leoli mewn 'powlen' gyda'r dirwedd naturiol yn ei amgylchu a'i guddio i raddau o'r dwyrain, de a'r gorllewin. Mae yn safle amlwg o'r arfordir i'r gogledd ond hefyd wedi ei leoli ar glogwyn yn uwch na'r môr.
  - 1.10 Mae nifer o ddynodiadau statudol i'w hystyried yma yn cynnwys:
    - Safle wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol;
    - Gerllaw Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA)
    - Gerllaw Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA)
    - Safle o fewn Arfordir Treftadaeth Llyn
    - Gerllaw tir caeedig cynhanesiol
    - O fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol
    - Eglwys St Beuno gerllaw, yn Adeilad Rhestredig Gradd 1
    - Llwybr Arfordir Llyn yn arwain i lawr at a heibio'r safle/Llwybr Cyhoeddus

- 1.11 Mae hefyd wedi dod i'r amlwg fod brain coesgoch (choughs) yn nythu yn y Plas a bod arolygon ystumod a thylluanod wedi eu cyflwyno gyda'r cais.
- 1.12 Hefyd yn ffurfio rhan o'r cais mae Datganiad Dylunio a Mynediad; Datganiad Effaith Ieithyddol a Chymunedol; Arolwg Ecolegol; Asesiad BREEAM; Datganiad Cynllunio; Asesiad Archeolegol; Asesiad Tirwedd a chanlyniad cyfnod ymgynghori cyhoeddus (gan y datblygwr).

## 2. Polisiau Perthnasol:

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

## 2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

### **A2 - Gwarchod Gwead Cymdeithasol, Ieithyddol a Diwylliannol Cymunedau**

Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

### **A3 - Egwyddor Ragofalus**

Gwarchod Adeiladau Rhestredig rhag cynigion i'w dymchwel yn gyfan gwbl neu'n arwyddocaol oni bai bod cyfiawnhad arbennig dros ben i wneud hynny sy'n ddibynnol ar nifer o feini prawf sy'n ymwneud â chyflwr a pherchnogaeth yr adeilad.

### **B7- Safleoedd o Bwysigrwydd Archeolegol**

Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocaol y gweddillion archeolegol.

### **B8 - Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn a Môn**

Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle.

### **B9 - Arfordir Treftadaeth**

Gwrthod cynigion ar gyfer unrhyw adeilad neu strwythur ar yr arfordir treftadaeth oni bai y gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

### **B12 - Gwarchod Tirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol**

Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

### **B16 - Gwarchod Safleoedd Cadwraeth Natur o Bwysigrwydd Cenedlaethol**

Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd cenedlaethol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, mwyhau a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

### **B20 - Rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol**

Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

### **B22 - Dyluniad Adeiladau**

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

**B23 – Mwynderau**

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

**B25 - Deunyddiau Adeiladu**

Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

**B27 - Cynlluniau Tirlunio**

Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

**C1 - Lleoli Datblygiadau Newydd**

Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

**C3 - Aildddefnyddio Safleoedd a Ddefnyddiwyd o'r blaen**

Cymeradwyr cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i aildddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

**C7 - Adeiladu mewn modd cynaliadwy**

Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigion gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

**CH30 - Mynediad i bawb**

Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

**CH33 - Diogelwch ar ffyrdd a strydoedd**

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

**D13 - Atyniadau a chyfleusterau**

Caniatáu cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd ar gyfer ymwelwyr, neu i wella safon cyfleusterau presennol os ydynt o fewn ffin ddatblygu neu ar safleoedd o fathau penodol erial os nad oes cyfleoedd addas o fewn ffin ddatblygu. Bydd yn ofynnol i bob cynnig cydymffurfio â'r meini prawf sy'n ymwneud gyda datblygu marchnadoedd 'niche'; neu, cefnogi datblygu thema gydnabyddedig Strategaeth Dwristiaeth Gwynedd a, dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad arfaethedig.

**D15 - Llety Hunanwasanaeth**

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

**Canllawiau Cynllunio Atodol:**

Canllawiau Dylunio Gwynedd 2002

Llety Twristiaeth 2011

Cynllunio ar Gyfer Adeiladu'n Gynaliadwy 2010

## **2.3 Polisiâu Cenedlaethol:**

### **Polisi Cynllunio Cymru (2011):**

Penmod 5, Gwarchod a Gwella'r Dreftadaeth Naturiol a'r Arfordir;

Penmod 6, Gwarchod yr Amgylchedd Hanesyddol

Penmod 11, Twristiaeth, Chwaraeon a Hamdden

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Yr Iaith Gymraeg – Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheoli Cynllunio

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 22: Cynllunio Ar Gyfer Adeiladau Cynaliadwy (2010)

Cylchlythyr Swyddfa Gymraeg 60/96 (Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archaeoleg)

Cylchlythyr Swyddfa Gymraeg 61/96 (Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth)

## **3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

### **3.1 Mae'r hanes cynllunio perthnasol diweddar yn cynnwys:**

C08D/0422/43/LL - caniatâd wedi ei roi ar y 16/2/09 i drosi'r Plas I 14 apartment gwyliau ynghyd a chreu cwrt tenis cyfochrog ac adeilad hamdden fechan. Caniatâd heb ei ddechrau ond gyda dros 3 blynedd i redeg.

C07D/0635/43/LL - caniatâd wedi ei roi yn 2009 i adeiladu adeilad hamdden gyda phwll nofio (safle'r fferm) a chyfnwid 29 o garafannau statig am 29 o sialetau pren. Caniatâd yn rhannol wedi ei weithredu ac felly yn fyw.

## **4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Asiantaeth yr Amgylchedd: Dim gwrthwynebiad ond sylwadau am:

- Asesiadau ecolegol priodol wedi eu cyflawni cyn dechrau'r gwaith
- I weithredu'n llawn yr holl gamau lliniaru ac argymhellion a amlinellir yn yr adroddiad ecolegol
- Sylwadau am Drwydded Amgylcheddol a threfniadau/gweithdrefnau'r Asiantaeth

Dŵr Cymru: Dim ymateb

Uned Gwarchod y Cyhoedd/Swyddog Carafannau: Dim gwrthwynebiad

Swyddog Mynediad: Sylwadau am gwrdd â safonau Prydeinig a'r ddarpariaeth allanol o lwybrau, rampiau, grisiau ac arwynebau.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru:

- Yr angen statudol i'r Awdurdod i roi ystyriaeth i'r pwrpas o warchod a gwella harddwch naturiol yr AHNE.
- CCG yn credu fod gwir welliant i ansawdd y dirwedd mwynderau gweledol drwy wared ar y maes sialetau presennol a'u cyfnewid am adeiladau mwy traddodiadol eu naw.
- Mae dymchwel y Plas hefyd yn welliant sylweddol i'r rhan agored a gwerthfawr yma o'r AHNE.
- Datblygiad ar y raddfa hon yn anghydnaws a'i leoliad agored ac nid oes digon o nodweddion megis waliau, cloddiau a thyfiant sgrwb i 'glymu'r' bwriad yn weledol i'r safle.
- Dyluniad modern allan o le ar safle mor agored o'r AHNE a hefyd mewn perthynas 'i dirwedd hanesyddol.
- Oes posibl cael toeau gwyrdd er mwyn lleihau'r effaith/mas gweladwy?
- Wrth bwysio a mesur cred CCG fod y bwriad yn welliant yn nhermau'r dirwedd o ystyried y safle presennol.
- Mae safleoedd (SoDdGA a ACA) wedi eu gwarchod i'r dwyrain o'r safle. Dylai unrhyw wastraff a arllwysir o waith carthion gael ei bibellau yn syth i'r cwrs dwr yn lle ei arllwys i'r ddaear neu i soakaway.
- Angen sicrhau ymarfer da o weithio yn unol chanllawiau Asiantaeth yr Amgylchedd ar Atal Llygru.
- Ar sail fod yr uchod yn cael ei gweithredu nid oes tebygolrwydd fod y bwriad yn effeithio'r SoDdGA na'r ACA.
- Yn nhermau rhywogaethau wedi'u gwarchod mae nifer bychan o ystlumod pedol leiaf yn defnyddio'r Plas fel clwydfan a doler cadw at y dulliau lliniaru a amlinellir yn yr adroddiad ystlumod a'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais. Bydd gofyn sicrhau trwydded wedi i ganiatâd cynllunio cael ei roi.
- Mae bran coesgoch hefyd yn nythu yn y Plas a bydd swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor yn delio â'r agwedd hyn.

Swyddog AHNE:

Sylwadau manwl mewn dau ran:

Fferm-

- maes carafannau yn adlewyrchu nifer o ffermydd yn Llyn;
- gwrthwynebu ymestyn tŷ fferm Fferm Pistyll, estyniad bwriedir yn gorthrymu'r tŷ fferm wreiddiol gan amharu ar ei gymeriad hanesyddol. Ei nodweddion yn anaddas.
- Tŷ fferm ac adeiladau amaethyddol presennol yn edrych yn naturiol yn y tirlun.
- 5 bloc newydd o adeiladau yn creu datblygiad adeiladol anarferol o fawr mewn ardal wledig yn yr

AHNE.

- Egwyddor sylfaenol o gyfnewid unedau sefydlog am adeiladau parhaol yn creu pryder.

Plas –

- Yn weladwy iawn ac yn ei gyflwr presennol yn ddolur llygaid mewn lleoliad amlwg yn AHNE Llŷn.
- Sefyllfa ddelfrydol fyddai adfer yr adeilad gwreiddiol gan ei fod yn amlwg a thrawiadol yn y tirlun.
- Ar sail AHNE credir fod cyfiawnhad dros ddymchwel ac ail-ddatblygu'r safle. Byddai hyn yn unol gyda Nod NA 4 yng Nghynllun Rheoli'r AHNE a'r ail-ddatblygu i gydymffurfio gyda NA 3 i sicrhau fod datblygiadau newydd yn gweddu i'r ardal leol a chael effaith bositif neu effaith niweidiol leiaf bosibl ar yr amgylchedd.
- Mwy o arwynebedd ond lefelau is. Yn mynd i fod yn amlwg o fannau uwchben (y lon fawr/llwybr arfordirol/ger yr Eglwys)
- Y defnydd o lechen a choed i wynebu'r adeiladau yn nodwedd ddieithr yn y tirlun. Hefyd y ffenestri sylweddol ac yn estronol.
- Rhaid sicrhau fod unrhyw ddatblygiad newydd yn gweddu'n dda i'r tirlun, yr arfordir a'r ardal yn changach
- Mae'r datblygiadau arfaethedig yn ymddangos yn estron a dieithr o sawl cyfeiriad ar sail ei gynllun, dyluniad a deunyddiau.
- Siom na fu i'r cwmni gadw enwau gwreiddiol Pistyll Farn a Phlas Pistyll
- Datganiad Cymuned ac Ieithyddol ddim yn rhoi sylw teilwng i rai agweddau

Bioamrywiaeth:

Ymddiriedolaeth  
Archeolegol:

CADW:

Swyddog Cadwraeth:

Nodi fod angen darparu ar gyfer yr ystlumod a'r brain coesgoch ac i wneud hyn fod angen gweithredu yn unol gyda'r argymhellion/amodau a roddir yn eu sylwadau.

Swyddog Carafannau

Adroddiad o Asesiad Archeolegol yn cwrdd â safonau. Awgrymu amodau penodol yn ymwneud gydag archaeoleg.

Dim ymateb.

Effaith datblygiad ar raddfa fawr ar y dirwedd a gosodiad adeilad rhestredig yn ymwithiol ac allan o gymeriad gyda chymeriad yr amgylchedd lleol. Ni ellir cefnogi.

Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd sawl rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y wasg. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ar a derbyniwyd 2 llythyr yn gwrthwynebu ar sail:

- Llygredd golau
- Trafnidiaeth ychwanegol
- Sŵn a gor-edrych o'r safle
- Nifer yr unedau

Derbyniwyd 6 llythyr / gohebiaeth yn cefnogi'r cais ar sail:

- Cyflwr presennol y Plas
- Economaidd

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### 5.1 Egwyddor y datblygiad

Mae caniatâd yn bodoli eisoes am 14 fflat o fewn y Plas ar gyfer defnydd gwyliau a 29 o gabanau pren. Mae'r lleiniau caled ar gyfer y cabanau yn eu lle ond nid yw'r gwaith cysylltiedig o greu adeilad hamdden gyda phwll nofio wedi ei gychwyn. Er hynny, mae'r caniatâd wedi ei ddechrau ac felly yn fyw. Yn yr un modd nid yw'r gwaith ar y Plas wedi ei gychwyn ond nid yw cyfnod y caniatâd wedi dod i ben. Bwriedir yn awr amnewid y 14 fflat o fewn y Plas am 20 uned gwyliau hunan cynhaliol newydd a chodi 16 uned hunan cynhaliol ar safle'r fferm wrth ochr 8 uned gwyliau, fflat ar gyfer warden a'r cyn dy fferm. Golyga hyn adfer y lleiniau caled ar gyfer y cabanau pren i laswellt.

Yn berthnasol i egwyddor y datblygiad mae polisiau D15 'Llety Gwyliau Hunanwasanaeth', C3 'Aildefnyddio Safleoedd a ddefnyddiwyd o'r blaen', C1 'Lleoli Datblygiadau Newydd'. Yn unol â Pholisi D15 fe gymeradwyir y cysyniad o ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd os yw'r datblygiad wedi ei leoli o fewn ffin datblygu neu y defnyddir safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Dylid yn ogystal sicrhau fod graddfa'r datblygiad yn addas o ystyried y safle. Mae'r CDU yn diffinio tir a ddatblygwyd o'r blaen fel: 'tir ble mae arno neu yr oedd arno adeiladwaith parhaol (ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth) a seilwaith wyneb sefydlog cysylltiedig'.

Mae Polisi C1 yn caniatáu datblygiadau newydd tu allan i ffiniau datblygu os yw'n ymwneud a thwristiaeth wledig. Mae Polisi C3 yn rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd arfaethedig ac yn addas ac yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r Cynllun.

Yn sgil dymchwel Plas Pistyll fe fyddai'r safle yn disgyn i mewn i'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen mae hyn hefyd yn ystyried caniatâd sydd eisoes yn bodoli ar y safle. Bydd angen rhoi ystyriaeth felly i raddfa'r datblygiad arfaethedig. Dylid nodi ymhellach nad yw'r ffaith fod y safle yn dir a ddatblygwyd o'r blaen o reidrwydd yn golygu ei fod yn addas ar gyfer ei ddatblygu, dylid yn ogystal rhoi ystyriaeth i ffactorau eraill fel y nodir ym mholisi C3 a pholisi C1 a gallai cyfyngiadau o'r fath gynnwys materion yn ymwneud a lleoliad, presenoldeb rhywogaethau sy'n cael eu gwarchod neu werth archeolegol.



Mae Polisi D15 hefyd yn cymeradwyo cynigion i estyn sefydliadau llety gwyliau hunanwasanaeth presennol os yw'r dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac y gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf i gyd. Mae'r meini prawf hyn yn cynnwys:

- Datblygu ar safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
- Graddfa yn addas o ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad o dan sylw;
- Dim colli stoc tai parhaol;
- Dim wedi ei leoli o fewn ardal breswyl ac na fydd yn achosi niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal;
- Dim yn arwain at grynhoi gormod o lety o'r math yma o fewn ardal.

O ystyried y caniatadau presennol sydd yn bodoli ar y safle ni chredir fod y bwriad yn arwain at greu gormod o lety o'r math yma gan ei fod yn llai o unedau na'r hyn sydd eisoes wedi eu caniatáu; nid yw'r lleoliad o fewn ardal breswyl nac yn debygol o achosi niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal mwy na fuasai'r caniatadau presennol ac ni fydd colli stoc tai parhaol.

Y ddau bwynt angen eu hasesu felly yw'r raddfa ac addasrwydd y safle a ddatblygwyd o'r blaen. O safbwynt graddfa ac addasrwydd y safle a ddatblygwyd o'r blaen rhaid cofio am y caniatadau presennol a graddfa'r tir a ddatblygwyd/ellir ei ddatblygu o dan y caniatadau hyn. Yn y cyd-destun hwn mae'r raddfa yn llai ar safle'r fferm gan y bwriedir datblygu o fewn manau parcio/gerddi'r unedau presennol a gwared ar y lleiniau caled a ffyrdd mynedfa i'r cabannau fyddai'n golygu ennill tir pori/gwyrdd yn hytrach na'i ymestyn. Ar safle'r Plas bwriedir datblygu ar fwy o dir ond o fewn 'cwrtil' y Plas sydd wedi gordyfu ond sydd yn parhau i fod yn gwrtil a hefyd ar lefel is i gyd-fynd a chyfuchlinellau'r tir yn lle cadw at adeilad swmpus y Plas.

Mae Polisi A3 yn ymwneud gyda'r Egwyddor Ragofalus ac mae hyn yn gofyn am gael yr wybodaeth angenrheidiol er mwyn gwneud penderfyniad gwybodus, gall hyn arwain at newidiadau i'r bwriad neu amodau priodol.

O ganlyniad credaf nad oes gwrthwynebiad mewn egwyddor ar sail addasrwydd y safle na'r raddfa gyffredinol o arwynebedd llawr. Nid wyf felly o'r farn fod y bwriad yn groes i Bolisiau C1, C3 na D15 o'r CDU nac ychwaith i Bolisi A3.

## **5.2 Gwead Cymdeithasol, Ieithyddol a Diwylliannol Cymunedau**

Mae Polisi A2 o'r CDU a TAN 20 yn ymwneud â'r uchod ac mae Datganiad o'r fath wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Mae'r cais wedi ei leoli o fewn plwyf Llanaelhaearn ble mae 77% o'r boblogaeth yn gallu siarad Cymraeg, mae hyn yn ganran uwch na chyfartaledd y Sir a Chymru. Oherwydd cysylltiad agos gyda Nefyn gellir hefyd nodi fod 80% o'r boblogaeth yn siarad Cymraeg. Mae'n amlwg fod yr iaith yn hyfyw yn y ddwy gymuned. Mae cynnydd bychan wedi bod yn nifer y boblogaeth ym mhlwyf Llanaelhaearn rhwng cyfrifiad 1991 a 2001. Mae creu datblygiad ar gyfer twristiaeth yn gydnaws gyda strategaeth gyffredinol y CDU. Nid oes prawf y byddai ymwelwyr yma yn cyfrannu at fewnfudo i'r ardal gan mai llety gwyliau yn unig fyddai'n cael ei ddarparu yma gan gyfrannu yn bositif at wariant lleol, swyddi yn lleol a gwelliant gwledol i safle'r Plas a'r lleiniau caled. Mae'n bosib y gall y datblygiad arwain at ragor o fuddsoddiad mewn gwasanaethau cysylltiedig i'r datblygiad.

Bwriedir meithrin perthynas gyda Bwrdd yr Iaith er mwyn uchafu budd o'r datblygiad yn lleol a hyrwyddo cynnyrch a gwasanaethau lleol a sefydlu naws yr ardal. Mae modd hyrwyddo'r iaith a'r gymeriad lleol drwy'r datblygiad. Ar y sail

hon, ac ar sail caniatadau sy'n bodoli eisoes, ni chredaf fod y bwriad yn groes i Bolisi A2 na chyngor a roddir yn TAN 20.

### 5.3 Dynodiadau Tirwedd

#### **Safle o Bwysigrwydd Archeolegol**

Mae yna asesiad archeolegol wedi ei gyflwyno ynghyd a'r cais sydd yn adnabod fod yna dir caeedig cynhanesiol yn agos i'r safle. Gan hynny fe nodir yn yr asesiad y dylid sicrhau fod y datblygiad yn cael ei ddylunio mewn modd a fyddai'n atal unrhyw effaith uniongyrchol ar y tir caeedig ac y dylid cael rhaglen asesu archeolegol er mwyn asesu statws y tir o fewn cyn gardd yr adeilad adfeiliedig Plas Pistyll. Mae ymateb Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd yn awgrymu amodai priodol a fyddai'n sicrhau fod y bwriad yn unol â Pholisi B7.

#### **Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn**

Lleolir safle'r cais o fewn AHNE Llyn. Mae Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 4, 2011) yn nodi y dylid rhoi ystyriaeth briodol i gadwraeth a harddwch naturiol wrth ymdrin â cheisiadau o fewn AHNE fodd bynnag y dylid yn ogystal roi ystyriaeth i unrhyw fuddiannau economaidd a fyddai'n deillio o'r datblygiad. Mae Polisi B8 - 'Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llyn a Môn' o'r CDU yn ymhelaethu ar yr egwyddorion a osodir gan nodi fod angen ceisio gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr AHNE ac y dylid gwrthod unrhyw gynigion datblygu a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd a'r arfordir, bywyd gwyllt, olion ac adeiladau hanesyddol, iaith a diwylliant a natur dawel a di-lygredd yr ardal oni bai am mewn amgylchiadau ble fo yna fudd cenedlaethol economaidd neu gymdeithasol ac y byddai gwrthod y cais yn niweidiol i'r economi leol. Ymhellach dylid sicrhau fod yna ystyriaeth briodol wedi cael ei roi i'r effeithiau niweidiol ar gymeriad yr ardal a bod yna mesurau wedi ei gymryd i liniaru yr effeithiau yn y cais.

Mae sylwadau manwl wedi'u derbyn gan y Swyddog AHNE (a nodir uchod). Ynghyd destun y sylwadau hyn a'r bwriad mae'n hanfodol pwysu a mesur effaith y caniatadau presennol a'r datblygiad sy'n ffurfio'r cais hwn. Mae'n sefyllfa unigryw o ystyried caniatadau presennol a'r safle presennol. Wrth roi ystyriaeth i sylwadau'r Swyddog AHNE mae angen son am gynsail a'r egwyddor sylfaenol o gyfnewid carafannau am unedau parhaol. Mae'r sefyllfa yma yn unigryw o safbwynt defnydd presennol y safle, y caniatâd ar gyfer y carafannau a safle'r Plas felly nid wyf yn credu fod modd creu cynsail. Mae'r egwyddor sylfaenol yn fater arall ond a gefnogir gan bolisiâu eraill y Cyngor a drafodir yn yr asesiad hwn (tir a ddatblygwyd eisoes). Mae graddfa'r bwriad yn bryder o safbwynt yr AHNE yn ogystal â'r nodweddion estron nad ydynt yn gweddu. Credir fod pryder sylfaenol yma am faint, graddfa, dyluniad a diffyg cyfiawnhad i ddymchwel ac ail-adeiladu'r Plas a diffyg cydymffurfiaeth gyda Chynllun Rheoli'r AHNE oherwydd hyn. Mae'r Cynllun Rheolaeth yn gofyn i ddatblygiadau weddu i'r ardal leol a chael effaith bositif neu effaith niweidiol leiaf bosibl ar yr AHNE.

Mae safle'r Plas yn ddolur llygad, nid yw wedi ei restru ac mae'n nodwedd estron yn y dirwedd hyd yn oed pe byddai mewn cyflwr da. Mae'r bwriad i ddymchwel ac ail-adeiladu unedau ar ol-troed mwy ond uchder llai yn wahanol iawn i'r hyn sydd yno ond ni ellir gorfodi adfer y Plas i'w gyflwr gwreiddiol gan nad yw wedi ei warchod drwy'i restru. Yr wyf o'r farn fod y cynllun newydd yn uchelgeisiol a modern ac yn ymgeisio creu'r effaith niweidiol leiaf bosibl yn y dirwedd, mae hyn yn cael ei ategu yn y dogfennau atodol i'r cais.

O safbwynt safle'r fferm efallai bod carafannau yn nodwedd eithaf arferol yn yr ardal ond mae ei lleoliad yn amlwg yn y dirwedd ac o fannau cyhoeddus o gwmpas. Mae ardal eang o ddatblygiad o ddatblygiad ar hyn o bryd a'r bwriad yw i 'dynhau' hyn gyda'r unedau gwyliau newydd. Mae sylwadau'r Swyddog AHNE yn datgan fod y bwriad yn anarferol o fawr a bod yr estyniad i'r ffermdy presennol yn annaturiol gyda nodweddion anaddas ac yn gorthrymu'r tŷ fferm gan amharu ar ei gymeriad. Mae trafodaethau wedi cychwyn i ail-edrych ar ddyluniad y ddwy uned yma ynghyd â manylion yr unedau eraill ar y fferm gan gynnwys gosod y 'waliau' o wydr yn ôl o ymyl y waliau cerrig er mwyn creu math o gilfach. Bydd y newidiadau hyn yn arwain at ddyluniad a manylion mwy cydnaws.

Eto, credaf o ystyried y caniatadau presennol fod y bwriad yn creu'r effaith niweidiol leiaf bosibl gan geisio cydbwysu rhwng 29 o gabannau ar safle gweladwy iawn (er bod hyn yn 'arferol' yn yr ardal) a darparu unedau gwyliau parhaol ar ran llai amlwg o'r safle ac ar raddfa lai o safbwynt niferoedd. Mae Cyngor Cefn Gwlad yn credu fod gwir welliant i ansawdd y dirwedd a mwynderau gweledol drwy wared y safle carafannau a'i amnewid am adeiladau o gwmpas yr iard 'fferm'. Yn ogystal, credir fod ail-ddatblygu safle'r Plas yn welliant sylweddol i'r ardal weladwy yma ond fod consyrn am y dyluniad modern a fwriedir a'r diffyg 'angori' i'r safle gan gloddiau, waliau a thyfiant naturiol. Efallai y byddai to gwyrd yn fwy addas i leihau'r effaith weladwy ac efallai bod angen ail-ystyried agweddau eraill yn ymwneud a hyn hefyd.

Wrth bwysu a mesur nid yw'r bwriad yn llwyr gydymffurfio gyda Pholisi B8 na Chynllun Rheoli'r AHNE ond fod yr hanes cynllunio a'r ceisiadau byw yma yn altro'r sefyllfa ac i'r perwyl hyn ni chredaf fod unrhyw effaith negyddol sylweddol/arwyddocaol ychwanegol yn deillio o'r bwriad hwn na sydd yn bodoli gyda'r sefyllfa bresennol. Mae'r farn yma yn cael ei gefnogi gan grynodeb o sylwadau'r Cyngor Cefn Gwlad.

#### **Arfordir Treftadaeth**

Ystyrir y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi B9 oherwydd ail-ddatblygu safle presennol gyda defnydd tebyg eisoes ar leoliad arfordirol. Fe asesir unrhyw niwed arwyddocaol uchod ac fe drafodir pwysigrwydd bioamrywiaeth o dan bennawd arall. Cydymffurfir gyda'r polisi hefyd drwy roi blaenoriaeth i leoliadau sydd â chysylltiad gweledol gydag adeiladau presennol neu strwythurau sydd eisoes yn bodoli.

#### **Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol**

Mae Polisi B12 yn ymwneud gyda Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol a chafodd llawer o Lŷn ei chynnwys ar Y Gofrestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru oherwydd ei chasgliad o nodweddion archeolegol a hanesyddol bychan, sy'n adrodd stori ddi-dor o'r cyfnod cyn hanes hyd heddiw. Mae'r polisi yn gofyn rhoi ystyriaeth am y tirweddau hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. Ni chredir fod y bwriad yn debygol o gael effaith mwy nag effaith leol ar y dirwedd oherwydd natur y lleoliad a'r defnyddiau tir presennol, nid yw'r bwriad felly yn groes i Polisi B12.

#### **5.4 Cadwraeth Natur a Rhywogaethau a'u Cynefinoedd (Bioamrywiaeth)**

Mae yna asesiad ecolegol wedi ei gyflwyno ynghyd a'r cais. Yn ystod yr ymweliad safle er mwyn cynnal yr asesiad ecolegol ynghyd ac archwiliadau blaenorol gan arbenigwyr yn y maes nodwyd fod yna dystiolaeth o bresenoldeb rhai o rywogaeth a warchodir megis ystlunod a thylluanod. Ymhellach i hynny mae'n wybyddus fod yna frain coesgoch (choughs) yn nythu ym Mhlas Pistyll. Mae brain coesgoch yn derbyn gwarchodaeth ychwanegol dan Adran 1 o'r Ddeddf Bywyd Gwyllt a Cefn Gwlad.

Mae'r adroddiad ecolegol yn rhoi pwysau ar yr angen i sicrhau fod yna fesurau lliniaru yn cael eu defnyddio er mwyn sicrhau fod yr effaith y byddai'r datblygiad yn ei gael ar y rhywogaethau hyn yn cael eu cyfyngu. Awgrymir ymhellach y dylai unrhyw waith gael ei wneud yn ystod y cyfnod o'r flwyddyn pan nad yw adar yn nythu sef 1<sup>af</sup> o Fawrth i'r 30<sup>ain</sup> o Fedi.

Mae brain coesgoch yn nythu yn rheolaidd yn yr hen blas. Yn dilyn trafodaethau gyda'r ymgeisydd a gyda chyngor arbenigol gan Adreinne Stratford rydym wedi cytuno ar fesurau i lliniaru colled y safle nythu. Mi fydd adeilad penodol yn cael ei greu a fydd yn addas i Frain Coesgoch nythu ynddo fel a'i darluniwyd yn y cynlluniau diwygiedig ac yn adroddiad Protected Species Mitigation Strategy/Plas Pistyll (27.10.2011) sydd ynghlwm a'r cais.

Bydd modd rheoli hwn drwy amod fod yr adeilad yma yn cael ei adeiladu i ddarparu safle nythu fel y darlunnir yn y cynlluniau diwygiedig a'r Mitigation Strategy. Dylid sicrhau na fydd unrhyw gyfnod o fewn tymor nythu yn mynd heibio heb fod safle nythu yn ei le. Golyga hyn y bydd rhaid i'r safle newydd fod yn ei le cyn i'r hen blasty gael ei ddymchwel. Dylid hefyd gyrru datganiad "method" ag amserlen yn egluro sut y caiff hyn ei weithredu i'r Awdurdod lleol i'w gymeradwyo cyn cychwyn ar unrhyw waith. Dylid hefyd gynnwys amod i sicrhau nad oes unrhyw waith dymchwel yn digwydd yn ystod y Tymor nythu - 1 Fawrth tan 30 o Awst

Mae cofnodion o ystlumod pedol leiaf ym Mhlas Pistyll. Bydd gofyn cynnwys amod i sicrhau fod clwydfan ystlumod pwrpasol wedi eu greu yn unol â'r cynlluniau diwygiedig a'r manylion yn adroddiad Protected Species Mitigation Strategy/Plas Pistyll (27.10.2011) sydd ynghlwm a'r cais. Eto dylid sicrhau drwy amod fod y ddarpariaeth newydd ar gyfer ystlumod yn ei le cyn i unrhyw waith dymchwel gael ei wneud a ni ddylid dymchwel y Plas a dylid hefyd gyrru datganiad method ag amserlen yn egluro sut y caiff hyn ei weithredu i'r Awdurdod lleol i'w gymeradwyo cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Ymhellach, bydd angen amod y gofyn monitro llwyddiant y dulliau yma ar gyfer ystlumod a brain coesgoch a chyflwyno adroddiad o fewn 5 mlynedd o gychwyn y gwaith.

O safbwynt y brain coesgoch bydd angen amod i sicrhau fod y borfa ar y safle yn cael ei bori i sicrhau cynefin bwydo i'r Brain Coesgoch fel y disgrifir yn adroddiad (ecolegol) a gyflwynwyd (Land to be grazed in favour of chough in accordance with expert advice by Stratford)

Er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth bydd angen cyflwyno tystiolaeth i'r awdurdod o gydymffurfiaeth gyda'r amodau yma.

Fe ategir yr uchod gan sylwadau'r Cyngor Cefn Gwlad ac maent yn datgan nad ydynt yn credu y bydd unrhyw effaith ar ddynodiadau tir na o safbwynt bywyd gwylt gyn belled fod y cyngor uchod/amodau yn cael eu dilyn. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad ynghyd â'r mesurau lliniaru a awgrymir yn cydymffurfio gyda pholisi B16 a B20 o'r CDU.

#### **5.5 Dyluniad, Deunyddiau a Chynlluniau Tirlunio**

Mae Datganiad Dylunio a Mynediad a Datganiad Dylunio helaeth wedi ei gyflwyno i gefnogi a chyfiawnhau'r cais. Gan fod y datblygiad wedi ei leoli o fewn AHNE mae angen rhoi ystyriaeth ddwys i ddyluniad y datblygiad a sut y byddai'n effeithio ar y dirwedd leol. Nodir nad oes yna unrhyw werth dyluniad i adeilad Plas Pistyll. Mae'n ymddangos fod yna ystyriaeth ddwys wedi cael ei roi i ddyluniad y datblygiad

arfaethedig er mwyn sicrhau ei fod yn gweddu'n sensitif gyda'r tirlun naturiol ac mae trafodaethau helaeth wedi bod cyn cyflwyno cais yn ogystal ag a dau gyflwyniad i'r Comisiwn Dylunio. Ymhellach i hynny mae yna fesurau dylunio wedi ei cymered er mwyn sicrhau cynladwyedd y datblygiad sy'n unol a pholisi C7.

Mae'r dyluniad ar safle'r Plas yn wahanol iawn gan fanteisio ar gyfuchlinau'r safle i ymdoddi'n well yn y dirwedd. Mae wal uchel du cefn i'r Plas yn aros a bydd hyn yn cadw nodwedd bresennol bwysig er mwyn diffinio'r safle ac i guddio'r safleoedd parcio bwriedir o'r ffordd. Fe welir o'r cynlluniau fod y bwriad hwn wedi ei 'stepio' i lawr ac yn fras mae'n dilyn ol-troed y Plas a'i gwrtil a drwy wneud hyn mae'n gallu lleihau ardrawiad gweledol adeilad 3 llawr a selar (uchder 4 llawr o'r blaen). Mae felly angen ystyried caniatâd presennol i drosi'r Plas wrth ystyried y bwriad hwn. O safbwynt Polisi B22 mae'r cynnig yn parchu'r safle a'i gyffiniau ac fe'i hystyrir yn ddyluniad a ffurf wahanol iawn ac efallai nid at ddant pawb ond nid wyf yn ystyried fod hyn ei wneud yn groes i Bolisi B22 yn enwedig o ystyried fod datblygiad nad yw'n gwbl addas i'r safle eisoes yn bodoli. Wrth bwysu a mesur nid yw'r bwriad yn cael effaith andwyol ar ffurf a chymeriad y dirwedd o gwmpas na'r amgylchedd naturiol neu hanesyddol leol. Mae ei effaith weledol wedi ei gadw at le weddol fychan oherwydd ei leoliad mewn powlen naturiol yn y tir a gyda'r effaith mwyaf o'r môr am y tir. Nid wyf yn ystyried y byddai'r effaith arfaethedig yma yn fwy na'r effaith o ddatblygu'r Plas i 14 fflat.

Mae'r dyluniad a fwriedir ar safle'r fferm yn fwy traddodiadol gydag elfen o fodern e.e. y waliau gwydr ar rai o'r talcenni. Mae angen ail-edrych ar elfennau/manyllder y dyluniad yma er mwyn gweddu yn well a hyn yn enwedig o safbwynt yr estyniad i'r tŷ fferm bresennol, nifer y ffenestri to, maint agoriadau ayb a hefyd er mwyn gosod y waliau 'gwydr' fwy i mewn i'r waliau. Mae'r asiant eisoes wedi datgan parodrwydd i wneud hyn petai'r cais yn cael ei gefnogi mewn egwyddor gyda'r hawl i weithredu gan y Rheolwr Cynllunio. Er hyn, nid wyf yn credu fod ffurf na graddfa na prif egwyddor y dyluniad yn groes i Bolisi B22 ac yn sicr byddai'n welliant ar faes carafannau sy'n ymestyn at glogwyn y safle ac sy'n ffurfio rhan fwyaf gweladwy'r safle. Bydd yn cynnig ffurf mwy compact o ddatblygiad fyddai'n gweddu'n well oherwydd ei raddfa, maint, dyluniad, ffurf ac ati ac yn sicr yn well o safbwynt effaith gweledol ar ffurf a chymeriad y dirwedd. Nid wyf felly yn ystyried y bwriad, gyda'r newidiadau a amlinellir uchod, yn groes i bolisi B22.

O safbwynt deunyddiau adeiladu a thirweddau mae'r bwriad yn gwneud defnydd o ddeunyddiau traddodiadol ar safle'r 'fferm' fyddai'n cydweddu gyda'r hyn sydd yno. Credir felly fod y bwriad yn unol gyda Pholisi B25 gan fod angen clymu'r newydd i'r hen ar y rhan hwn o'r safle i adlewyrchu unedau 'fferm' tynn. Mae'r cynllun tirlunio sy'n berthnasol i'r rhan hwn o'r cais yn cryfhau'r edrychiad dwyreiniol gyda choed a llwyni, tybir y buasai 'clawdd' traddodiadol i flaen y safle i ddiffinio'r cae yn fanteisiol a gellir amodi hyn; buasai'r rhan hwn o'r cais felly yn unol â Pholisi B27.

Mae safle'r Plas yn wahanol iawn i safle'r fferm gan fod yn fwy agored ac ar lethr. Mae'r toeau gwellt a fwriedir i'r mwyafrif o'r unedau am fod yn gyfle i dirweddau a meddalau'r effaith o bob cyfeiriad ac mewn gwirionedd un bloc (yr uchaf) fydd gyda tho llechi. Bydd cynlluniau plannu o gwmpas y balconïau er mwyn meddalau'r effaith ac fe fydd cloddiau newydd yn cael ei chreu - awgrymir fod mwy o gloddiau yn cael ei chreu ar hyd ffiniau'r safle na'r hyn a ddangosir a gellir rheoli hyn drwy amod pellach. Bydd gofyn rheoli'r tirwedd yn awr ac at y dyfodol drwy amodau pwrpasol a pherthnasol er mwyn sicrhau na fydd safon y datblygiad yn lithro. Prif amcan safle'r Plas yw ymdoddi i'r dirwedd mor llwyddiannus â phosibl a chredir fod y toeau 'byw' gwellt a natur bwrpasol feddal gweddill y tirwedd yn llwyddo i wneud hyn. Credir felly fod y bwriad yn unol gyda Pholisi B27 a pe defnyddir waliau carreg leol

(i adlewyrchu cloddiau) fel dull i gladio ochrau dwyreiniol a gorllewinol yr unedau (sef ffiniau'r safle) fe fyddai'r bwriad hefyd yn unol â Pholisi B25.

#### **5.6 Mwynderau cyffredinol**

O safbwynt mwynderau cyffredinol rhaid ystyried preifatrwydd rhesymol defnyddwyr cyfagos; na fydd yn or-ddatblygiad o'r safle; na fydd ychwanegiad mewn traffig na sŵn sy'n achosi niwed arwyddocaol; lleihau cyfleoedd ymddwyn yn anghymdeithasol; ystyried anghenion holl ddefnyddwyr. I'r perwyl hyn mae'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B23 gan na ystyrir colli preifatrwydd yn deillio o'r bwriad na gor-ddatblygu mwy na'r caniatadau presennol, mae hyn hefyd yn wir o draffig a sŵn. Mae datblygu'r safle yn debygol o leihau cyfleoedd anghymdeithasol a bydd Rheolwr yn byw ar y safle. Bydd y datblygiad hefyd yn cymryd ystyriaeth ei holl ddefnyddwyr tebygol.

#### **5.7 Materion trafndiaeth a mynediad**

Mae ymateb y Swyddog Trafnidiaeth yn datgan nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'n wir dweud na ystyrir y byddai cynnydd sylweddol mewn teithiau o ystyried y caniatadau sydd eisoes yn bodoli. Mae'r fynedfa yn aros fel y mae ac yn cael ei ystyried yn ddiogel ac fe ystyrir hefyd fod y rhwydwaith ffyrdd presennol o safon ddigonol i ddelio â'r llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad newydd. Credir fod y bwriad felly yn unol â Pholisi CH33 o'r CDU.

#### **5.8 Hanes cynllunio perthnasol**

Mae caniataid diweddar fyw sydd yn faterol iawn wrth asesu'r cais, mae'r rhain wedi eu nodi yn flaenorol yn yr adroddiad. Mae'r caniatadau hyn yn rhoi sefyllfa 'fall back' sy'n golygu y gellir trosi'r Plas i 14 apartment gwyliau ynghyd a chreu cwrt tenis cyfochrog ac adeilad hamdden fechan. Yn ogystal gellir adeiladu adeilad hamdden gyda phwll nofio (safle'r fferm) a gosod 29 o sialetau pren. Mae'r caniatad hwn wedi ei weithredu yn rhannol ac felly yn fyw.

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

Ni chredir y bydd ychwanegiad sylweddol i lefel traffig na sŵn ac oherwydd natur y safle sy'n sylweddol is na'r ffordd gyhoeddus ni fydd gor-edrych yn bosibl. Ni chredir bydd lefelau sŵn na llygredd golau yn waeth na'r hynny fuasai'n bosib o dan y caniatadau presennol ac mae nifer yr unedau yn llai na'r hyn sydd eisoes gyda caniatad (ond ar ffurf unedau gwahanol). Mae llythyrau eraill yn gefnogol ar sail budd economaidd a gwelliant gweledol.

### **6. Casgliadau:**

6.1 Cydnabyddir fod amrediad eang o lety humanwasanaeth o safon uchel yn hanfodol er mwyn darparu dewis i ymwelwyr ac yn anochel fe fyddai'r datblygiad arfaethedig yn fuddsoddiad economaidd sylweddol i'r ardal leol. Fodd bynnag rhaid pwysu a mesur yn ofalus yr effaith posib y gallai'r datblygiad ei gael ar yr AHNE a'r ardal yn fwy cyffredinol. Cymeradwyir y mesurau sydd wedi eu cyflwyno er mwyn lliniaru unrhyw effaith negyddol posibl y byddai'r datblygiad yn ei gael ar y dirwedd ac ar rywogaethau y'i gwarchodir ac mae'r asesiad uchod yn asesu os yw'r mesurau hyn yn ddigonol. Dylid pwysleisio mai defnydd

gwyliau yn unig y dylid cael o'r holl unedau yma gan na fyddai defnydd parhaol yn cael ei gefnogi o dan bolisiâu'r Cynllun, gellir rheoli hyn drwy amodau perthnasol.

- 6.2 Yn hanfodol i'r cais hwn mae 53 o unedau gyda chaniatâd presennol (14 Plas, 10 Fferm yn cynnwys fflat warden a'r ty fferm bresennol a 29 siale) a bwriedir cael 46 (20 Plas, 10 presennol fferm a 16 newydd fferm). Mae hyn yn welliant ynddo'i hun ac fe gredir ar sail yr asesiad uchod nad oes unrhyw effaith andwyol neu unrhyw effaith mwy yn deillio o'r bwriad hwn na fyddai'n deillio o'r caniatadau sydd eisoes yn eu lle. Golyga hyn nad oes cynsail yma at y dyfodol gan ei fod yn sefyllfa unigryw o safbwynt safle a chaniatadau cyfredol.
- 6.3 Mae angen trafod man faterion yn ymwneud a newidiadau deunyddiau, ffiniau a dyluniad fel y trafodir yn yr asesiad ond ni fydd hyn yn newid prif egwyddorion y bwriad na'i ddyluniad. Fe ofynnir am yr hawl i swyddogion a'r Rheolwr Cynllunio weithredu a chytuno ar y materion hyn heb ail-gyflwyno'r cais i Bwyllgor.
- 6.4 Ar y sail hyn nid wyf o'r farn fod y bwriad y groes i bolisiâu perthnasol a drafodir yn yr asesiad uchod ac nad oes ychwaith unrhyw ystyriaeth cynllunio faterol arall sy'n datgan i'r gwrthwyneb. Mae modd rheoli'r mesurau lliniaru ac ati drwy amodau perthnasol.

## 7. Argymhelliad:

Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 i ddiddymu caniatad C07D/0635/43/LL i adeiladu adeilad hamdden gyda phwll nofio (safle'r fferm) a chyfnewid 29 o garafannau statig am 29 o sialetau pren ac i dderbyn cynlluniau diwygiedig derbynol i'r ACLL sy'n ymwneud gyda'r ddwy uned ger y ty fferm yn ogystal â manylion gweddill yr unedau ar safle'r fferm, cloddiau/ffinau a deunyddiau a hefyd i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. amser
2. cydymffurfio gyda chynlluniau diwygiedig
3. deunyddiau
4. hawl gwyliau yn unig/cyfnod preswyllo
5. cadw uned rheolwr/swyddfa
6. mesurau lliniaru ystlumod/adroddiadau pellach
7. mesurau lliniaru brain coesgoch/adroddiadau pellach
8. sicrhau nad yw'r tiroedd i flaen y Plas/fferm yn cael eu datblygu
9. dull goleuo'r safle
10. tirwedd ac adfer tir safle'r siales i dir amaethyddol cyn meddiannu'r unedau gwyliau newydd
11. parcio
12. cadarnhau materion carthffosiaeth/traenio

# **ATODIAD/ APPENDIX**

**5**



**PWYLLGOR CYNLLUNIO, 16.01.12**

**Yn bresennol:** Y Cyngorydd Huw Price Hughes (Cadeirydd)  
Y Cyngorydd Owain Williams (Is-gadeirydd)

Eitem 3.3.

**Y Cyngorwyr:** Alun Wyn Evans, Gwen Griffith, Margaret Griffith (Ellydd), Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, R. Len Jones, Dewi Llewelyn, June Marshall, Dafydd Roberts, Glyn Roberts a John Pughe Roberts (Eilydd).

**Eraill a wahoddwyd:** Y Cyngorydd Selwyn Griffiths (Aelod lleol)

**Hefyd yn bresennol:** Gruffydd Wyn Morris (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio) Hywel Thomas (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Iareth (Uwch Gyfreithiwr) a Glynda O'Brien (Swyddog Pwyllgor).

**Ymddiheuriadau:-** Y Cyngorwyr Elwyn Edwards, Dilwyn Lloyd a Guto Rhys Tomos.

**1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL**

(a) Datganodd yr Aelod canlynol fuddiant personol am y rhesymau a nodir:

- Y Cyngorydd Owain Williams (a oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio) yn Eitem 5 ar y rhaglen, Cais Cynllunio Rhif 3 (C11/0661/43/LL) oherwydd ei fod yn berchennog parc carafanau sy'n agos i Plas Pistyll.

Roedd yr aelod o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar yr eitem hon.

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

- Y Cyngorydd Selwyn Griffiths (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio) yn Eitem 5 ar y rhaglen, Ceisiadau Cynllunio Rhifau 1, 2 a 5 (C11/0015/44/AM), (C11/0241/44/LL), (C11/0929/44/LL).
- Y Cyngorydd Dafydd Roberts (a oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio) mewn perthynas ag Eitem 5 ar y rhaglen, Cais Cynllunio Rhif 3 (C11/0661/43/LL).

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

**2. COFNODION**

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion y cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 19 Rhagfyr 2011 fel rhai cywir yn ddarostyngedig i ychwanegu enw'r Cyngorydd Selwyn Griffiths i'r rhestr o ymddiheuriadau am absenoldeb o'r cyfarfod. Esboniodd ei fod wedi ymddiheuro mewn perthynas â Chais Rhif C11/0862/44/AM – Tir ger Cefn y Gader, Morfa Bychan, oherwydd ei fod yn datgan buddiant personol.

### 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 polisiau.

#### PENDERFYNWYD

##### 1. Cais rhif C11/0015/44/AM - Tir yn Ystâd Ddiwydiannol Penamser, Porthmadog

Cais amlinellol i greu 5 uned manwerthu difwyd A1 ac uned bwyd a diod yn cynnwys uned byw rheolwr ynghyd â darpariaeth parcio a gwasanaethau.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan dynnu sylw at y wybodaeth ychwanegol i'r hyn a amlinellir yn yr adroddiad. Derbyniwyd llythyr gan gwmni WYG ar ran yr ymgeisydd yn nodi gwybodaeth manwerthu ychwanegol ynghyd â llythyr gan yr ymgeisydd yn amlinellu pwyntiau ynglŷn â chefnidir y safle a chyfleoedd gyflogaeth. Gofynnwyd am sylwadau ychwanegol gan ymgynghorydd yn y maes manwerthu a oedd yn datgan nad oedd tystiolaeth ychwanegol yn cael ei gyflwyno gan yr ymgeisydd yn arwain swyddogion cynllunio i newid yr argymhelliad sef i wrthod y cais. Nodwyd bod hanes cynllunio i'r safle hwn gyda chais cynllunio wedi ei ganiatáu ar gyfer un uned helaeth yn 1997 gyda chaniatâd diweddarach am dair uned lai oddeutu 10,000 troedfeddi sgwâr. Roedd y cais gerbron am ganiatâd ar gyfer unedau llai oddeutu 5,000 troedfeddi sgwâr ynghyd ag uned ar gyfer darparu bwyd gyda llety i'r rheolwr fyw ar y safle. Teimlai'r swyddogion cynllunio y byddai'r datblygiad hwn yn cael effaith ar hyfywdra a bywiogrwydd canol tref Porthmadog oherwydd y byddai'r unedau manwerthu llai eu maint yn cystadlu hefo siopau lleol. Nodwyd bod yr ymgynghorydd gydag arbenigedd yn y maes yn cytuno gyda sylwadau'r swyddogion ac o'r herwydd argymhelliad y swyddogion ydoedd gwrthod y cais ar sail polisiau perthnasol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd:

- Bod Aelodau yn y gorffennol wedi nodi pwysigrwydd i drigolion Porthmadog gael mynediad i nwyddau yn lleol a ddim yn gorfod teithio i drefi eraill megis Bangor
- Ar hyn o bryd, amcangyfrifir bod oddeutu 45% o rym gwariant Porthmadog yn cael ei golli i'r dref ac fe geisiodd yr awdurdod lleol gymryd camau i ddatrys y broblem drwy ganiatáu unedau manwerthu difwyd 4,000 metr sgwâr ar safle Morbaine
- Yn anffodus ni chaniateir datblygu unedau sydd yn llai na 10,000 troedfeddi sgwâr. 10,000 troedfeddi sgwâr yw maint mwyafrif o'r unedau manwerthu difwyd sydd wedi eu lleoli ar Ffordd Caernarfon ym Mangor. Oherwydd bod Porthmadog yn llai o faint ni fyddai'n hyfyw i fanwerthwyr fasnachu o unedau o'r maint hwn.
- Felly roedd angen unedau llai oddeutu 5,000 troedfeddi sgwâr - maint a ganiateir mewn trefi bychan
- Bod asesiad manwerthu cynhwysfawr wedi ei gyflawni gan gwmni arbenigol a gyflogir gan awdurdod lleol gan gynnwys Cyngor Gwynedd sydd wedi cadarnhau y byddai'r datblygiad o unedau 5,000 troedfeddi sgwâr mewn

maint yn darparu capasiti manwerthu digonol heb amharu a chreu unrhyw niwed i ganol y dref

- bod y cais am lai o droedfeddi sgwâr mewn maint na'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu mewn cais blaenorol
- bod tafarndy / bwty wedi ei gynnwys yn y datblygiad sydd yn gyffelyb i'r hyn a weithredir gan gwmni Marstons o amgylch y wlad ac sydd yn gyffredin ar barciau manwerthu. Fe fyddai'n gwasanaethu'r dref yn ogystal â'r diwydiant twristiaeth
- y byddai'r elfen lety o fewn y tafarndy ar gyfer defnydd y Rheolwr yn unig
- bod Bwrdd Rheoli Marstons wedi cymeradwyo'r bwriad i ddarpariaeth tafarndy / bwty ym Mhorthmadog a phe byddai caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo byddir yn gallu bwrw ymlaen gyda'r elfen yma o'r datblygiad. Fe fyddai'r datblygiad yn creu rhwng 40 - 50 o swyddi
- bod diddordeb hefyd gan fanwerthwyr difwyd ar gyfer uned dderbyniol ei maint a fyddai'n creu swyddi ychwanegol
- bod safle Morbaine yn gostus i'w ddatblygu gyda gwaith adferiad wedi ei gostio oddeutu £300,000 yr acer o'i gymharu â gwerth tir diwydiannol sydd oddeutu £30,000 yr acer.
- Apeliwyd i'r Pwyllgor gefnogi'r cais

(c) Cymerodd yr Aelod lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor hwn) y cyfle i annerch y Pwyllgor gan nodi ei fod mewn cyfng-gyngor gyda'r cais uchod oherwydd ei fod yn awyddus i weld datblygiad ym Mhorthmadog a chreu swyddi yn wyneb y ffaith bod llawer o swyddi wedi eu colli yn ddiweddar o gwmni Gelert. Ar y llaw arall roedd yn awyddus hefyd i ddiogelu'r siopau ynghanol y dref. Yn yr un modd, roedd rhaniad ym marn y gymuned a'r Cyngor Tref. Oherwydd bod caniatâd ar gyfer 3 uned yn bodoli'n barod a'r cais gerbron i'w newid i 5 uned, teimlai'r Aelod lleol ei fod yn dueddol i gefnogi'r cais gan ei fod yn anodd rhagdybio faint o effaith y caiff y datblygiad ar ganol y dref ac yn gyfle i fedru cynhyrchu swyddi i'r ardal.

(ch) Ateggodd sawl Aelod arall yr uchod a'i fod yn fuddsoddiad gwych o ystyried bod prinder swyddi yn yr ardal. Tra'n cydymdeimlo gyda siopau bach ynghanol y dref, teimlai y byddai'n ddatblygiad a fyddai'n denu pobl yno o ardaloedd fel De Meirionnydd sydd ar hyn o bryd yn gorfod teithio i ganolfannau siopau yn yr Amwythig, Caer a Telford. Yn hyn o beth rhagwelir cynnydd yn y nifer o siopwyr i'r parc siopau ac i'r stryd fawr ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar ganol y dref.

(d) Ychwanegodd Aelod arall bod parciau siopau allan o dref yn boblogalld ond yn y cyswllt hwn, er ei fod tu allan i Borthmadog, roedd wedi ei leoli yn eithaf agos i'r dref. Teimlwyd bod yn rhaid bod yn fentrus ar adegau ond yr un pryd yn wyliadwrus. Byddai'r datblygiad yn cynnig adnodd i drigolion Porthmadog a'r ardal yn hytrach na'i bod yn gorfod teithio i ganolfannau cyffelyb ym Mangor, a.y.b.

(dd) Tra'n cydymdeimlo gyda'r Aelod lleol gyda'r rhaniad barn yn y gymuned, nododd Aelod ei bod yn genfigennus iawn o'r llewyrch a bywiogrwydd sydd ar Stryd Fawr, Porthmadog. Roedd o'r farn bod datblygu canolfannau manwerthu difwyd yn cael dylanwad ar drefi a gwelwyd hyn yn nirywiad y stryd fawr yn nhref Bangor. Ateggodd Aelod arall yr un farn ac y dylid dysgu gwersi. Teimlwyd bod canol Porthmadog yn fyrlymus a phe byddir yn caniatáu'r cais rhagwelir colli swyddi a siopau yn cau ac o ganlyniad yn difetha'r dref. Ni wyddys eto beth yw effaith datblygiad y ffordd osgoi ar y dref.

(e) Nododd Aelod y dylid cymryd i ystyriaeth barn y Cyngor Tref ac ar ddiwedd y dydd y byddai unigolion yn siopau ymhle bynnag y mynnent ac sydd yn gyfleus

iddynt. Teimlwyd bod yr oes yn newid gyda'r tueddiadau i siopau mewn parciau manwerthu'r dyddiau hyn a'u bod yn boblogaidd oherwydd prinder amser unigolion a chyfleustra parcio, a.y.b. Dylid rhoi cyfle i'r datblygiad a chefnogi'r cais.

Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd i ganiatáu'r cais oherwydd bod caniatad am 3 uned yn bodoli'n barod ac ni welir unrhyw reswm i wrthod ei gynyddu i 5 uned lai gan y byddai yn creu swyddi ac yn hwb i economi'r ardal.

**PENDERFYNWYD: (a) Caniatáu'r cais oherwydd y cyfleoedd economaidd i greu swyddi drwy gynyddu'r unedau i 5 llai ei mhaint yn hytrach na 3 uned fwy.**

**Rhesymau'r Pwylgor am fynd yn groes i argymhelliad y Swyddogion: oherwydd bod caniatâd am 3 uned yn bodoli'n barod ac ni welir unrhyw reswm i wrthod ei gynyddu i 5 uned lai gan y byddai yn creu swyddi ac yn hwb i economi'r ardal.**

**(b) Gofyn i'r Rheolwr Rheolaeth Datblygu gytuno a phennu amodau priodol.**

## **2. Cais rhif C11/0241/44/LL - Uned 2, Stad Ddiwydiannol Penamser, Porthmadog**

Cais llawn i ddiwygio amod 5 ar ganiatâd cynllunio cyf. C10D/0264/44/LL sydd yn cyfyngu gwerthiant nwyddau swmpus A1 (difwyd) er galluogi gwerthiant nwyddau yn ddi-rwystr (A1) a manwerthu difwyd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan dynnu sylw y byddai tynnu'r amod a chaniatáu gwerthu unrhyw fath o nwyddau ar safle o'r maint hwn yn debygol o niweidio bywlogrwydd a hyfywedd canol tref Porthmadog ac yn groes i bolisi D2 a D29 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd Asiant yr ymgeisydd:

- Bod caniatad cynllunio manwerthu ar y safle yn barod gyda'r cais gerbron ar gyfer ehangu'r dewis o'r math o nwyddau y gellir gwerthu o'r uned a hynny'n nwyddau heblaw bwyd
- Bod yr uned dan sylw wedi bod yn wag ers 2005 ond wedi ei farchnata'n helaeth ond nad oedd diddordeb wedi ei ddatgan ar gyfer ei ddefnydd presennol
- Bod y safle gyda chaniatâd am ddefnydd amgen ac y gellir gwerthu nwyddau swmpus
- Bod llawer iawn o dir gwag diwydiannol o fewn y safle heb ei ddatblygu
- pe byddai mwyafrif yr unedau yn llawn y byddent yn creu swyddi
- o safbwynt manwerthu, nodir yn yr adroddiad bod Porthmadog yn colli masnach i drefi eraill megis Bangor, a.y.b. sydd wedi ei gadarnhau gan arbenigwr annibynnol
- bod cyfle i'r datblygiad gynnog gwahanol nwyddau a gwasanaeth i gydymffurfio ag angen y gymuned a bod y cais gerbron yn ffurfio ymateb i hyn ac yn fodd i gynyddu'r potensial i ddarparu cyswllt i'r dref sydd ar hyn o bryd yn cael ei gollu i drefi eraill

- cydnabyddir bod y safle yn gallu gwerthu ystod eang o nwyddau a bod yr angen am nwyddau ychwanegol pe byddir yn caniatáu'r cais yn finimal
- bod canol tref Porthmadog yn iach gyda'r nifer o siopau gwag yn llawer is na'r cyfartaledd cenedlaethol
- bod gan y datblygiad arfaethedig y gallu i ddenu manwerthwyr na fyddir yn masnachu yn y dref ac felly ni fyddir yn cystadlu gyda siopau'r dref ac o ystyried bod y safle yn llawer iawn mwy na'r unedau yn y dref ni ragwelir y byddai'r safle yn denu masnachwyr presennol y dref i adleoli eu busnes
- nad oedd y gymuned na'r Cyngor Tref yn gwrthwynebu fel yr amlinellir yn yr adroddiad oedd ger bron
- bod ymdrechion wedi ei gweithredu i negodi gyda'r swyddogion cynllunio parthed rheolau ac amodau i'r unedau a fyddai'n sicrhau bod yr unedau yn apelio at fanwerthwyr nad oeddynt yn masnachu yn y dref

(c) Anerchodd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio) y Pwyllgor gan nodi ei fod yn yr un cyfyng-gyngor â'r cais blaenorol. Fodd bynnag, roedd yn gefnogol i'r cais yn ddarostyngedig i gynnwys amod a fyddai'n cyfyngu'r defnydd o'r safle i fasnachwyr mwy sy'n cynnig nwyddau swmpus ac a fyddai'n methu nac yn masnachu'n barod o'r stryd fawr.

(ch) Nododd Aelod nad oedd yn gefnogol i'r cais yn yr un modd â'r rhesymeg ynglyn â'r cais blaenorol sef y rhagwelai y byddai canol dref Porthmadog yn dirywio o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig. Roedd o'r farn y dylid cynnal y safle fel safle diwydiannol fel ag yr oedd yn wreiddiol ac nid ar gyfer unedau manwerthu.

(d) Mewn ymateb i ymholiad ynglyn â diffiniad nwyddau swmpus, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y golygai nwyddau megis gwelyau, rhewgelli, teledu, a.y.b.

(dd) Nodwyd pryder bod yr unedau wedi bod yn wag ers 5 mlynedd bellach ac y byddai caniatáu i ddiwygio'r amod ar gyfer gwerthiant nwyddau yn ddi-rwystr yn denu masnachwyr ac o ganlyniad yn fanteisiol i'r dref.

(e) Ategodd Aelod arall y byddai'n rheswm dilys i gefnogi'r cais i ddiwygio'r amod i'w wneud yn fwy marchnadol ar gyfer masnachwyr. Teimlwyd nad oedd unedau gwag yn lles i'r ardal ac y byddai'n creu swyddi.

(f) Oherwydd bod rhaniad barn ymysg yr Aelodau, fe'u cynghorwyd gan yr Uwch Gyfreithiwr y byddai'n ofynnol iddynt nodi rheswm materol cynllunio sy'n wahanol i'r cais blaenorol pe byddir yn gwrthod y cais.

Cynigiwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd i wrthod y cais oherwydd nad yw nwyddau dirwystr (A1) yn dderbyniol ar gyfer y safle yma.

**PENDERFYNWYD:** Gwrthod y cais oherwydd byddai'r bwriad i gynnig gwerthiant nwyddau yn ddi-rwystr (A1) a man werthu difwyd ar safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer cyflogaeth i'w warchod yn nosbarth defnydd B1, B2 a B8 ac ystyrir nad yw'r dystiolaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn arddangos bod yna angen mesurol ddiffiniedig ar gyfer manwerthu mewn lleoliad "allan-or-canol" ac sydd yn debygol o niweidio bywiogrwydd a hyfywedd canol tref Porthmadog yn groes i bolisi D2 a D29 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

**3. Cais rhif C11/00661/43/LL - Plas Pistyll a Pharc Carafanau Pistyll, Pwllheli.**

Cais llawn i ddymchwel Plas Pistyll a chodi 20 uned gwyliau hunan cynhaliol ynghyd â chodi 16 uned gwyliau hunan cynhaliol yn lle'r safle carafannau presennol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan dynnu sylw bod yr adeilad uchod wedi dirywio ac yn ddolur llygad yng nghefn gwlad. Cyfeiriwyd at ddau ganiatâd a fodolai ar y safle sef cais a ganiatawyd yn 2009 i drosi Plas Pistyll i 14 uned gwyliau ynghyd â chaniatâd ar gyfer y fferm i gyfnewid 29 o garafanau statig i 29 o gabannau pren. Golygai'r cais leihad yn nifer yr unedau hyn i 36 a gyda'r 10 uned presennol yn adeiladau Fferm Pistyll yn gwneud cyfanswm o 46.

Tynnwyd sylw at argymhelliad y swyddogion cynllunio i ddirprwyo'r hawl i'r Rheolwr Rheolaeth Datblygu i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 i ddiddymu'r caniatâd blaenorol ar gyfer y Plas a'r caniatâd ar gyfer adeilad hamdden a chyfnewid 29 o garafanau statig am 29 o gabannau pren.

Yn ychwanegol, derbyniwyd llythyr gan Heritage Britain yn cefnogi cynlluniau twristiaeth ansawdd uchel.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, cymerodd cynrychiolydd yr ymgeisydd y cyfle i amlinellu cefndir y Cwmni, sy'n berchen yr eiddo uchod, sydd yn cynnig llety hunanarlwyo o safon uchel mewn gwahanol leoliad ym Mhrydain Fawr ac Iwerddon. Prynwyd Plas Pistyll a Fferm Pistyll gan y Cwmni ym mis Ebrill 2010 ac ymhelaethodd fel a ganlyn:

- mai un o brif nodweddion y Cwmni ydoedd sicrhau cynladwyedd a hybu'r ardal drwy ddefnyddio sgiliau a chyflogaeth leol ac fe hyrwyddir gwestai i wneud defnydd o weithgareddau lleol
- ni fydd bwriad i sefydlu siop, bwyty na thafarn ar y safle
- byddai'r datblygiad wedi ei gyfyngu i weithgaredd hunan-arlwyo yn unig ac yn y pecyn croeso fe sicrheir defnydd o gynnyrch lleol
- bod y caniatadau cynllunio presennol yn cynnwys 53 uned ond fe ofynnir drwy'r cais sydd gerbron am lai o unedau sef 46 - lleihad sydd wedi ei drafod gyda swyddogion cynllunio'r Cyngor er mwyn caniatáu'r datblygiad fod yn atyniadol ond eto yn hyfyw'n fasnachol

(c) Anerchodd yr Aelod Lleol y Pwyllgor (a oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio) gan nodi bod Plas Pistyll mewn cyflwr truenus ac y byddai'n hynod falch i weld y safle yn cael ei ddatblygu fel yr amlinellir yn y cais cynllunio ac anogodd ei gyd-aelodau i ganiatau'r cais. Teimlai'r Aelod bod y cais yn cynnig datblygiad fyddai'n gweddu i'r ardal ac yn arloesol ac o safon uchel. Nodwyd ymhellach bod y gymuned yn gefnogol i'r cais gan y byddai'n elwa o'r datblygiad. Yr unig bryder a amlygwyd gan yr Aelod ydoedd hagrwyd y slabiau concriid sydd ar y safle.

Mewn ymateb, sicrhaodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu y byddai'r slabiau concriid yn cael ei diddymu fel rhan o'r cynllun.

(ch) Ategwyd y sylwadau uchod gan sawl Aelod a chroesawir y datblygiad.

(d) Mewn ymateb i ymholiad gan Aelod ynglyn â chadw at yr enw gwreiddiol, sicrhaodd y swyddogion cynllunio y byddir yn trafod hyn ymhellach gyda'r datblygwr.

**Penderfynwyd:** (a) Dirprwyo'r hawl i'r Rheolwr Rheolaeth Datblygu i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 i ddiddymu caniatad C07D/0635/43/LL i adeiladu adeilad hamdden gyda phwil nofio (safle'r fferm) a chyfnewid 29 o garafanau statig am 29 o sialetau pren ac i dderbyn cynlluniau diwygiedig derbynol i'r ACLL sy'n ymwneud gyda'r ddwy uned ger y tŷ fferm yn ogystal â manylion gweddill yr unedau ar safle'r fferm, cloddiau/ffiniau a deunyddiau a hefyd i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. amser
2. cydymffurfio gyda chynlluniau diwygiedig
3. deunyddiau i'w cytuno gan gynnwys ail ddefnyddio carreg y Plas a/neu carreg naturiol lleol ar y wynebau amlwg
4. hawl gwyliau yn unig/cyfnod preswyllo
5. cadw uned rheolwr/swyddfa
6. mesurau lliniaru ystlumod/adroddiad pellach
7. mesurau lliniaru brain coesgoch/adroddiadau pellach
8. sicrhau nad yw'r tiroedd i flaen y Plas/fferm yn cael eu datblygu
9. dull goleuo
10. tirwedd ac adfer tir safle'r siales i dir amaethyddol cyn meddiannu'r unedau gwyliau newydd
11. parcio
12. cadarnhau materion carthffosiaeth/traenio

(b) Bod y swyddogion i drafod cadw enw'r Plas a'r Fferm yn dilyn yr ail ddatblygu.

**4. Cais Rhif C11/0928/39/LL - 273 Cae Du, Abersoch, Pwllheli**

Cais llawn ar gyfer estyniad llawr cyntaf uwchben y modurdy presennol.

Nododd y Cadeirydd y derbyniwyd E-bost gan yr Aelod Lleol ynghyd â llythyr gan drydydd parti oedd yn bwriadu siarad yn y Pwyllgor yn gofyn i'r cais gael ei ohirio oherwydd profedigaeth deuluol.

**Penderfynwyd:** Gohirio ystyried y cais.

**5. Cais Rhif C11/0929/44/LL – 44 South Snowdon Wharf, Porthmadog**

Cais llawn i adeiladu estyniad deulawr i'r ochr.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan dynnu sylw mai cais ydoedd ar gyfer estyniad deulawr ar safle unigryw modern o ran dyluniad wrth ochr y foryd. Cyfeiriwyd at wrthwynebiadau a dderbyniwyd gan gynnwys E-bost ychwanegol yn honni bod hawl tramwy cyhoeddus yn bodoli ar y tir. Wedi pwysu a mesur effaith y datblygiad argymhelliad y swyddogion ydoedd caniatâu'r cais gydag amodau.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd:

- Bod y cais gerbron ar gyfer estyniad i eiddo ar gyfer gosod dros y gwyliau
- Y byddai'r datblygiad yn effeithio ar ofod cymunedol o fewn y cei er i'r ymgeisydd honni na fyddai
- nid oedd yn bosibl adeiladu dros ofod cymunedol heb amharu ar y gofod a'r cei

# **ATODIAD/ APPENDIX**

**6**





ATODIAD 6  
 - amodau C11/0661/43/LL DYBLYGEB/DUPLICATE

**ITO:**  
 Robert Fradley,  
 Natural Retreats  
 City Tower  
 Piccadilly Plaza  
 Manchester  
 M14BT

**Ymgeisydd/Applicant:**  
 ROBERT FRADLEY, NATURAL  
 RETREATS  
 CITY TOWER  
 PICCADILLY PLAZA  
 MANCHESTER  
 M14BT

(DECILLAC)

**Cais Rhif:** C11/0661/43/LL  
**Application Number:**

**Cofrestrwyd:** 18/08/2011  
**Registered:**

**DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990  
 TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1990**

**GORCHYMYN (DATBLYGU YN GYFFREDINOL A GANIATEIR) CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1995  
 THE TOWN AND COUNTRY PLANNING (GENERAL PERMITTED DEVELOPMENT) ORDER 1995**

**GORCHYMYN (TREFNIADAETH DATBLYGU CYFFREDINOL) CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1995  
 THE TOWN AND COUNTRY PLANNING (GENERAL DEVELOPMENT PROCEDURE) ORDER 1995**

Mae'r Cyngor a enwir uchod, yr Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy hyn yn **CANIATAU** y datblygiad a geiswyd gennych, sef:

*The above named Council being the Local Planning Authority **HEREBY PERMIT** the development proposed by you, namely:*

**Bwriad/Proposal** DYMCHWEL PLAS PISTYLL A CODI 20 UNED GWYLIU HYNAN GYNHALIOL YNGHYD A CODI 16 UNED GWYLIU HYNAN GYNHALIOL YN LLE'R SAFLE CARAFANNAU PRESENNOL / DEMOLISH PLAS PISTYLL AND ERECT 20 SELF CATERING HOLIDAY UNITS TOGETHER WITH THE ERECTION OF 16 SELF CATERING HOLIDAY UNITS IN LIEU OF THE EXISTING STATIC CARAVAN SITE

**Lleoliad/Location** Plas Pistyll and Pistyll Caravan Park, Pistyll, Pwllheli, LLS36LR

yn unol â'r cais a'r cynlluniau a benderfynwyd ar 23/08/2012 yn ddarostyngedig i'r amod(au) a nodir trosodd:

*in accordance with the application and plans decided on 23/08/2012 subject to the condition(s) specified over :*

**NODYN** - Mae'r caniatad cynllunio lwn yn cael ei reoli gan gytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**NOTE** - This consent is regulated by a legal agreement under Section 106 of the Town & Country Planning Act 1990.

**RHEOLWR RHEOLAETH DATBLYGU / DEVELOPMENT MANAGEMENT MANAGER**  
 ar ran Pennaeth Adran Rheoleiddio (Cynllunio, Trafnidiaeth a Gwarchod y Cyhoedd)  
 on behalf of the Head of Regulatory Department (Planning, Transportation and Public Protection)

**Dyddiad/Date** 23/08/2012

**MAE'N BWYSIG EICH BOD YN DARLLEN Y NODIADAU ATODOL  
 IT IS IMPORTANT THAT YOU SHOULD READ THE ATTACHED NOTES**

**Cais Rhif:** C11/0661/43/LL  
**Application Number:**

**Tudalen/Page:** 1

**Pwysig: Cymerwch sylw**

Mae Cyngor Gwynedd yn monitro datblygiadau i sicrhau cydymffurfiaeth gydag amodau cynllunio. Gall peidio cydymffurfio ag amodau neu newidiadau heb ganiatâd i'r cynlluniau a ganiatawyd, wneud y caniatâd yn annilys. Os nad ydych yn siŵr cysylltwch â'r Awdurdod Cynllunio Lleol am gyngor.

**Important: Take note**

*Gwynedd Council monitors developments to ensure compliance with planning conditions. Non compliance with conditions or unauthorised variations to the approved plans could invalidate the consent hereby approved. If in doubt please contact the Local Planning Authority for advice.*

**Amodau/Conditions:**

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.

The development to which this permission relates shall be begun not later than FIVE years from the date of this permission.

2. Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau) rhif :

Drawing	Revision	Dyddiad-derbyn
140	P2	4/8/11
141	P2	4/8/11
142	P2	4/8/11
143	P2	4/8/11
102	P2	4/8/11
101	P2	4/8/11
120	P2	4/8/11
121	P2	4/8/11
122	P2	4/8/11
123	P2	4/8/11
105	P2	4/8/11
104	P2	4/8/11
103	P2	4/8/11
100	P5	28/5/12
110	P6	28/5/12
111	P6	28/5/12
112	P5	28/5/12
130	P7	28/5/12
131	P6	28/5/12
132	P6	28/5/12
133	P6	28/5/12
135	P5	28/5/12
136	P5	28/5/12
137	P5	28/5/12

Elevational Section 5 -- Farm Site Revision P5 28/5/12

a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.

MAE'N BWYSIG EICH BOD YN DARLLEN Y NODIADAU ATODOL  
IT IS IMPORTANT THAT YOU SHOULD READ THE ATTACHED NOTES



The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details shown on the plan(s) numbered:

Drawing	Revision	Date-received
140	P2	4/8/11
141	P2	4/8/11
142	P2	4/8/11
143	P2	4/8/11
102	P2	4/8/11
101	P2	4/8/11
120	P2	4/8/11
121	P2	4/8/11
122	P2	4/8/11
123	P2	4/8/11
105	P2	4/8/11
104	P2	4/8/11
103	P2	4/8/11
100	P5	28/5/12
110	P6	28/5/12
111	P6	28/5/12
112	P5	28/5/12
130	P7	28/5/12
131	P6	28/5/12
132	P6	28/5/12
133	P6	28/5/12
135	P5	28/5/12
136	P5	28/5/12
137	P5	28/5/12

Elevational Section 5 – Farm Site Revision P5 28/5/12

submitted to the Local Planning Authority, and contained in the form of application and in any other documents accompanying such application unless condition(s) to amend them is/are included on this planning decision notice.

3. Cyn dechrau ar unrhyw waith sy'n destun y caniatad hwn rhaid i bob sylfaen goncrïd ar gyfer carafan a'r traciau ffordd a leolir ar y cae o dan y safle fferm gael eu gwaredu yn gyfan gwbwl o'r tir a'r tir gael ei adfer i dir pori amaethyddol.

Prior to commencing any development subject of this permission all concrete bases for caravans and access tracks on the land under the farm site shall be removed from the land in their entirety and the land restored to agricultural grazing land.

4. Ni chaniateir i'r fflat ar gyfer warden gael ei ddefnyddio ond gan berson (ac unrhyw bersonau dibynnol arnynt) sydd yn cael ei gyflogi yn gyfan gwbwl fel warden safle neu yn gysylltiedig gyda busnes Fferm Pistyll a Plas Pistyll.

The flat for the site warden shall only be occupied by persons (and any dependants) wholly employed as the warden or in connection with the business of Pistyll Farm and Plas Pistyll.

**MAE'N BWYSIG EICH BOD YN DARLLEN Y NODIADAU ATODOL  
IT IS IMPORTANT THAT YOU SHOULD READ THE ATTACHED NOTES**



5. Ni chaniateir i unrhyw berson neu deulu unigol i drigo yn yr uned am fwy na 3 mis mewn blwyddyn.

No single person or family shall be permitted to reside in the unit for more than 3 months in a year.

6. Rhaid i reolwyr y safle gadw cofrestr llawn a chywir o feddiannwyr yr unedau, gan gynnwys y trefniadau llogi a hyd yr arhosiad ac fe ddylai'r wybodaeth hyn fod ar gael i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod pob amser rhesymol.

The site management shall maintain an up to date register of occupiers of the units, including their on-site booking arrangements and the length of stay, and shall make this information available, at all reasonable times to the Local Planning Authority.

7. Ni chaniateir mwy na 20 o unedau gwyliau ar safle Plas Pistyll ac ni chaniateir mwy na 25 o unedau gwyliau ar safle Pferm Pistyll (gan gynnwys y Ty Fferm a'r 8 uned gwyliau sydd eisoes yn bodoli).

No more than 20 holiday units shall be sited on the Plas Pistyll site and no more than 25 holiday units shall be sited on the Pistyll Farm site (including the Farmhouse and the 8 existing holiday units).

8. Dylai pob annedd a ganiateir drwy hyn gael ei hadeiladu i gyflawni o leiaf Lefel 3 y Cod Cartrefi Cynaliadwy a chyflawni o leiaf 1 credyd o dan gategori 'Ene1 - Cyfradd Allyriadau Anheddau' yn unol â gofynion Code for Sustainable Homes: Technical Guide Tachwedd 2010. Rhaid cynnal y datblygiad yn unol â'r asesiad a'r ardystiad cymeradwy ymhob ffordd.

Each new dwelling hereby permitted shall be constructed to achieve a minimum Code for Sustainable Homes Level 3 and achieve a minimum of 1 credits under category 'Ene1 - Dwelling Emission Rate' in accordance with the requirements of the Code for Sustainable Homes: Technical Guide November 2010. The development shall be carried out entirely in accordance with the approved assessment and certification.

9. Ni ddylai'r gwaith o adeiladu unrhyw annedd a ganiateir drwy hyn ddechrau hyd nes y bydd 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. sy'n ardystio y cyflawnwyd o leiaf Lefel 3 y Cod Cartrefi Cynaliadwy ac o leiaf 1 credyd o dan 'Ene1 - Cyfradd Allyriadau Anheddau', ar gyfer yr annedd unigol honno neu'r math hwnnw o gartref yn unol â gofynion Code for Sustainable Homes: Technical Guide Tachwedd 2010.

Construction of any dwelling hereby permitted shall not begin until an 'Interim Certificate' has been submitted to the Local Planning Authority, certifying that a minimum Code for Sustainable Homes Level 3 and a minimum of 1 credit under 'Ene1 - Dwelling Emission Rate', has been achieved for that individual dwelling or house type in accordance with the requirements of the Code for Sustainable Homes: Technical Guide November 2010.

10. Cyn i'r annedd unigol a ganiateir drwy hyn gael ei ddefnyddio, dylid cyflwyno 'Tystysgrif Derfynol' y Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n ardystio bod o leiaf Lefel 3 y Cod Cartrefi Cynaliadwy ac o leiaf 1 credyd o dan 'Ene1 - Cyfradd Allyriadau Anheddau', wedi'i chyflawni ar gyfer yr annedd honno yn unol â gofynion Code for Sustainable Homes: Technical Guide Tachwedd 2010.

Prior to the occupation of the individual dwelling hereby permitted, a Code for Sustainable Homes 'Final

MAE'N BWYSIG EICH BOD YN DARLLEN Y NODIADAU ATODOL  
IT IS IMPORTANT THAT YOU SHOULD READ THE ATTACHED NOTES



Certificate" shall be submitted to the Local Planning Authority certifying that a minimum Code for Sustainable Homes Level 3 and a minimum of 1 credit under 'Ene1 - Dwelling Emission Rate', has been achieved for that dwelling in accordance with the requirements of the Code for Sustainable Homes: Technical Guide November 2010.

11. Rhaid i'r tanc septig/darpar trin carthffosiaeth arfaethedig a'r system rhedeg dwr i ffwrdd cysylltiol gydymffurfio a SP 6297 ac nid yw unrhyw ran o'r system i'w leoli o fewn 10 metr o unrhyw gwrs dwr.

The proposed septic tank/sewage treatment plant and ancillary soakaway system must conform to BS 6297 and no part of the system is to be sited within 10 metres of any watercourse.

12. Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad o fewn safle'r cais (gan gynnwys dymchwel, gwaith aflonyddu tir neu glerio'r safle) heblaw yn gwbwl unol gyda'r manylion archaeolegol sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd ac sydd wedi ei gytuno o flaen llaw gyda'r ymgynghorydd archaeolegol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion a'r cynllun archaeolegol dilynol gwrdd gyda holl safonau archaeolegol perthnasol a cymeradwyaeth yr ymgynghorydd archaeolegol. Rhaid i fformat y cynllun archaeolegol ddilyn yr hyn a fanylir yn y 'Management of Archaeological Projects (MAP2)'.

No development (including any demolition, ground disturbing works or site clearance) shall take place other than in accordance with an archaeological specification which has been submitted by the applicant and agreed in advance with archaeological advisor to the Local Planning Authority. The specification and the subsequent archaeological programme must meet all relevant archaeological standards and the approval of the archaeological advisor. The format of the archaeological programme will follow that detailed in the 'Management of Archaeological Projects (MAP2)'.

13. Rhaid ymgymryd â'r datblygiad yn unol a'r holl argymhelliadau yn y 'Site Redevelopment Ecological Survey' dyddiedig 10.11.2010 a baratowyd gan Chris Hall Ltd Mammal Consultancy a'r 'Building Renovation & Extension Bat Survey' dyddiedig 12.8.2010 a baratowyd gan Chris Hall Ltd Mammal Consultancy yn ogystal a'r 'Site Redevelopment Protected Species Mitigation Strategy/Plas Pistyll' gan Chris Hall Ltd Mammal Consultancy dyddiedig 27/10/11.

The development shall be undertaken in accordance with all the recommendations in the 'Site Redevelopment Ecological Survey' dated 10.11.2010 prepared by Chris Hall Ltd Mammal Consultancy and the 'Building Renovation & Extension Bat Survey' dated 12.8.2010 prepared by Chris Hall Ltd Mammal Consultancy as well as the 'Site Redevelopment Protected Species Mitigation Strategy/Plas Pistyll' by Chris Hall Ltd Mammal Consultancy dated 27/10/11.

14. Cyn dechrau ar unrhyw waith sy'n destun y caniatad hwn rhaid yn gyntaf cyflwyno a derbyn cymeradwyaeth yr ACLL ar ddatganiad o'r dull gweithredu a'r amserlen ar gyfer gweithredu sy'n amlinellu sut y gweithredir yr argymhelliadau a wneir yn y 'Site Redevelopment Ecological Survey' dyddiedig 10.11.2010 a baratowyd gan Chris Hall Ltd Mammal Consultancy a'r 'Building Renovation & Extension Bat Survey' dyddiedig 12.8.2010 a baratowyd gan Chris Hall Ltd Mammal Consultancy yn ogystal a'r 'Site Redevelopment Protected Species Mitigation Strategy/Plas Pistyll' gan Chris Hall Ltd Mammal Consultancy dyddiedig 27/10/11.

Prior to commencing any development subject of this permission a method statement and timetable shall firstly be submitted to and approved by the LPA outlining how the recommendations in the 'Site Redevelopment Ecological Survey' dated 10.11.2010 prepared by Chris Hall Ltd Mammal Consultancy and

MAE'N BWYSIG EICH BOD YN DARLLEN Y NODIADAU ATODOL  
IT IS IMPORTANT THAT YOU SHOULD READ THE ATTACHED NOTES



the 'Building Renovation & Extension Bat Survey' dated 12.8.2010 prepared by Chris Hall Ltd Mammal Consultancy as well as the 'Site Redevelopment Protected Species Mitigation Strategy/Plas Pistyll' by Chris Hall Ltd Mammal Consultancy dated 27/10/11 shall be implemented.

15. Rhaid i'r tir sydd wedi ei amlinellu yn goch yn Ffigur 5 o 'Site Redevelopment Protected Species Mitigation Strategy/Plas Pistyll' gan Chris Hall Ltd Mammal Consultancy dyddiedig 27/10/11 gael ei bori mewn dull sydd o blaid brain coesgoch.

The land outlined in red in Figure 5 contained in the 'Site Redevelopment Protected Species Mitigation Strategy/Plas Pistyll' by Chris Hall Ltd Mammal Consultancy dated 27/10/11 shall be grazed in favour of choughs.

16. Rhaid darparu'r goll glwydfannau ystlumod yn unol gyda'r manylion a nodir yn y 'Site Redevelopment Protected Species Mitigation Strategy/Plas Pistyll' gan Chris Hall dyddiedig 27/10/11. Rhaid i'r adeilad newydd i gael ei adeiladu fel clwydfan ysthumod fel y'i dangosir yn Ffigur 5 o 'Site Redevelopment Protected Species Mitigation Strategy/Plas Pistyll' gan Chris Hall Ltd Mammal Consultancy dyddiedig 27/10/11 gael ei adeiladu cyn dymchwel y Plas ac rhaid i'r clwydfannau eraill gael eu creu ymystod adeiladu'r adeiladau newydd.

All bat roosts shall be created in accordance with the details set out in the 'Site Redevelopment Protected Species Mitigation Strategy/Plas Pistyll' by Chris Hall dated 27/10/11. The new building to be erected as a bat roost and shown in Figure 5 contained in the 'Site Redevelopment Protected Species Mitigation Strategy/Plas Pistyll' by Chris Hall Ltd Mammal Consultancy dated 27/10/11 shall be erected before the demolition of the Plas and all other roosts shall be created during the construction of the new buildings.

17. O fewn 5 mlynedd i gychwyn y gwaith rhaid darparu adroddiad monitro yn ymwneud gyda'r ystlumod a'r brain goesgoch ar y safle ac bydd rhaid ei gyflwyno a'i gymeradwyo gan yr ACLL a bydd gofyn i berchennog y safle gario allan unrhyw argymbellion a wneir.

Within 5 years from the commencement of the development a monitoring report shall be produced relating to the bats and choughs on site, the report shall be presented and approved by the LPA and any recommendations made shall be carried out by the owner of the site.

18. Cyn dymchwel adeilad y Plas rhaid i adeilad penodol gael ei adeiladu ar gyfer brain goesgoch nythu ynddo yn unol gyda'r 'Site Redevelopment Protected Species Mitigation Strategy/Plas Pistyll' gan Chris Hall dyddiedig 27/10/11.

Prior to the demolition of any part of the Plas building a building shall be erected to allow choughs to nest in accordance with the 'Site Redevelopment Protected Species Mitigation Strategy/Plas Pistyll' by Chris Hall dated 27/10/11.

19. Ni chaniateir cario allan unrhyw waith dymchwel rhwng y l af o Fawrth a'r 30ain o Fedi mewn unrhyw un flwyddyn.

---

MAE'N BWYSIG EICH BOD YN DARLLEN Y NODIADAU ATODOL  
IT IS IMPORTANT THAT YOU SHOULD READ THE ATTACHED NOTES



No demolition work shall be carried out between the 1st March and 30th September in any one year.

20. Gorchuddir to yr adeiladau ar safle'r Fferm Pistyll, y glwydfan ystlumod a'r adeilad ar gyfer y brian-goesgoch â llechi Cymreig naturiol newydd, y bydd rhaid cytuno ar eu lliw yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, neu gyda llechen arall sydd yn debyg o ran lliw, gwedd a nodweddion hinsoddi fel ag a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

The roof of the buildings on the Pistyll Farm site, the bat roost and the building provided for the choughs shall be covered with new natural Welsh slates, the colour of which shall be agreed in writing by the Local Planning Authority or with slates of equivalent colour, texture and weathering characteristic as may be approved in writing by the Local Planning Authority.

21. Rhaid defnyddio carreg naturiol o'r math a lliw i'w gytuno'n ysgrifenedig yn gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gyntaf ar holl ddrychiadau yr adeiladau newydd ar y safle fferm.

All elevations of the building(s) to be erected on the farm site shall be faced with natural stone of a type and colour to be firstly agreed in writing with the Local Planning Authority.

22. Rhaid codi panel sampl o'r gwaith cerrig a fydd yn mesur o leiaf 2m x 2m ar y safle i'w gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, oddi mewn i 2 fis i ddyddiad y caniatâd hwn.

A sample panel of the stonework measuring a minimum of 2m x 2m shall be erected on the site and agreed in writing with the Local Planning Authority, within 2 months of the date of this permission.

23. Rhaid i holl orffeniadau allanol yr adeiladau, y ffiniau meddal a chaled a'r holl wynebau caled ar safle'r Plas gael eu cyflwyno ar ffurf perthnasol o sampl a'i cytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau unrhyw waith mewn cysylltiad â'r caniatâd hwn. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wedi hynny i adeiladu'r datblygiad.

All of the external finish of the buildings, the soft and hard boundaries and all hard surfacing on the Plas site shall be submitted in relevant form as samples and agreed in writing with the Local Planning Authority before any work is commenced in connection with this approval. The approved materials & colours shall be used in the implementation of the development.

24. Rhaid cyflwyno samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau a'r lliwiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad a'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn eu defnyddio ar y datblygiad. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wedi hynny i adeiladu'r datblygiad.

Samples or trade descriptions of the materials and colours proposed to be used on external surfaces of the development shall be submitted to and approved in writing by the local planning authority prior to their use in the development. The approved materials & colours shall be used in the implementation of the development.

25. Rhaid i fframiau'r paneli solar fod o liw llwyd tywyll ag ni ddylia'r bracedi ymwithio y tu allan i ymylon y paneli.

MAE'N BWYSIG EICH BOD YN DARLLEN Y NODIADAU ATODOL  
IT IS IMPORTANT THAT YOU SHOULD READ THE ATTACHED NOTES



The frames of the solar panels shall be of dark grey colour and the fixing brackets shall not protrude beyond the edge of the panels.

26. O fewn un mis o ddechrau'r gwaith datblygu, rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei gymeradwyaeth yn ysgrifenedig iddo gynllun tirlunio a phlannu coed.

Within one month of commencement of the development, a landscaping and tree planting scheme shall be submitted to, and approved in writing by the Local Planning Authority.

27. Rhaid cyflawni'r holl blannu a gynhwysir yn y manylion tirlunio a phlannu coed cymeradwy yn ystod y tymor plannu a hadu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu feddiannu'r eiddo pa bynnag a ddaw gyntaf. Yn achos unrhyw goeden neu blanhigion a fydd o fewn cyfnod o 5 mlynedd o gwblhau'r datblygiad yn marw, a symudir neu a niweidir yn ddifrifol neu a ddaw'n heintus rhaid eu symud a phlannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf eraill cyffelyb o ran maint a rhywogaeth oni bai i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ganiatáu ymrwymiad mewn ysgrifen.

All planting, seeding or turfing comprised in the approved details of landscaping and tree planting shall be carried out in the first planting and seeding seasons following the occupation of the buildings or the completion of the development, whichever is the sooner; and any trees or plants which within a period of 5 years from the completion of the development die, are removed or become seriously damaged or diseased shall be replaced in the next planting season with others of similar size and species, unless the Local Planning Authority gives written consent to any variation.

28. Rhaid i'r holl ddodrefn stryd (yn cynnwys meinciau, seddi, biniau, bolard, safleoedd cadw beiciau polion baneri, planwyr) a'r goleuadau (yngyd a'r lefel o oleuo) a osodir ar y safle fod yn unol â'r hyn a gytunir yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn eu lleoli ar y safle. Bydd rhaid i'r datblygiad gael eu gario allan yn unol gyda'r manylion a gymeradwyir ac aros felly oni bai y cytunir yn gyntaf yn ysgrifenedig fel arall gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

All street furniture (including benches, seats, litter bins, bollards, cycle stands, flagpoles, planters) and lighting provision (along with illumination level) shall be as agreed in writing with the Local Planning Authority before they are placed on the site. The development shall be carried out in complete accordance with the details as approved and remain as such in perpetuity unless otherwise firstly agreed in writing by the Local Planning Authority.

Y rhesymau am ddyfarniad y Cyngor i ganiatáu y datblygiad yn ddarostyngedig i'r amodau a nodwyd eisoes ydyw:

*The reasons for the Council's decision to grant permission for the development subject to compliance with the conditions specified are:*

1. Er cydymffurfio â Deddfau Cynllunio Gwlad a Thref.

To comply with the Town and Country Planning Acts.

---

MAE'N BWYSIG EICH BOD YN DARLLEN Y NODIADAU ATODOL  
IT IS IMPORTANT THAT YOU SHOULD READ THE ATTACHED NOTES





2. Cydymffurfio a darpariaethau Deddfau Cynllunio Gwlad a Thref ac i sicrhau datblygiad boddhaol y safle, ac i ddiogelu mwynerau gwledol y cylch.

To comply with the provisions of the Town and Country Planning Acts and to ensure the satisfactory development of the site and to safeguard the visual amenities of the area.

3. Er mwyn sicrhau y datblygir y safle yn drefnus ac er mwyn gwarchod ei fwynderau gwledol.

To ensure orderly development of the site and to safeguard its visual amenities.

4. Sicrhau cydsyniad pholisiau'r Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n ymwneud a thai yng nghefn gwlad.

To secure compliance with the Local Planning Authority's policy relating to housing in the countryside.

5. Er mwyn cyfyngu'r defnydd i bwrpas gwyliau gan fod y safle mewn ardal lle na chaniateir datblygiad preswyl newydd fel rheol.

To confine the use to holiday purposes as the site lies within an area where new residential development would not normally be allowed.

6. Er mwyn cyfyngu'r defnydd i bwrpas gwyliau gan fod y safle mewn ardal lle na chaniateir datblygiad preswyl newydd fel rheol.

To confine the use to holiday purposes as the site lies within an area where new residential development would not normally be allowed.

7. Sicrhau datblygiad trefnus y safle.

To ensure orderly development of the site.

8. I gydymffurfio â gofynion N.C.T. 22 o'r "Cynllun ar Gyfer Adeiladau Cynaliadwy" (Mehefin 2010).

To comply with the requirements of TAN 22 on "Planning for Sustainable Buildings" (June 2010).

9. I gydymffurfio â gofynion N.C.T. 22 o'r "Cynllun ar Gyfer Adeiladau Cynaliadwy" (Mehefin 2010).

To comply with the requirements of TAN 22 on "Planning for Sustainable Buildings" (June 2010).

10. I gydymffurfio â gofynion N.C.T. 22 o'r "Cynllun ar Gyfer Adeiladau Cynaliadwy" (Mehefin 2010).

To comply with the requirements of TAN 22 on "Planning for Sustainable Buildings" (June 2010).

11. Sicrhau ffordd effeithiol o ddraenio ac osgoi llygredd o'r amgylchedd dwr.

To ensure a satisfactory method of drainage and to prevent pollution of the water environment.

12. Er mwyn arsylwi a chofnodi unrhyw nodweddion/eitemau o ddiddordeb pensaernïol/hanesyddol a ddarganfyddir.

MAE'N BWYSIG EICH BOD YN DARLLEN Y NODIADAU ATODOL  
IT IS IMPORTANT THAT YOU SHOULD READ THE ATTACHED NOTES



In order to observe and record any features/items of archaeological/historical interest which may be uncovered.

13. Er mwyn gwarchod rhywogaethau sydd wedi'u gwarchod.

In order to protect protected species.

14. Er mwyn gwarchod rhywogaethau sydd wedi'u gwarchod.

In order to protect protected species.

15. Er mwyn gwarchod rhywogaethau sydd wedi'u gwarchod.

In order to protect protected species.

16. Er mwyn gwarchod rhywogaethau sydd wedi'u gwarchod.

In order to protect protected species.

17. Er mwyn gwarchod rhywogaethau sydd wedi'u gwarchod.

In order to protect protected species.

18. Er mwyn gwarchod rhywogaethau sydd wedi'u gwarchod.

In order to protect protected species.

19. Er mwyn gwarchod adar sy'n nythu.

In order to protect nesting birds.

20. Er lles mwynder gweledol.

In the interests of visual amenity.

21. Er lles mwynder gweledol.

In the interests of visual amenity.

22. Er lles mwynder gweledol.

In the interests of visual amenity.

23. Er lles mwynder gweledol.

In the interests of visual amenity.

24. Er lles mwynder gweledol.

In the interests of visual amenity.

25. Er lles mwynder gweledol.

In the interests of visual amenity.

---

MAE'N BWYSIG EICH BOD YN DARLLEN Y NODIADAU ATODOL  
IT IS IMPORTANT THAT YOU SHOULD READ THE ATTACHED NOTES



26. Er lles mwynder gweledol.

*In the interests of visual amenity.*

27. Er lles mwynder gweledol.

*In the interests of visual amenity.*

28. Er mwyn sicrhau y datblygir y safle yn drefnus ac er mwyn gwarchod ei fwynderau gweledol.

*To ensure orderly development of the site and to safeguard it's visual amenities.*

Wrth ystyried y cais yma roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod y polisiau a rhestrir isod yn berthnasol: Polisi A2, A3, B7, B8, B9, B12, B16, B20, B22, B23, B25, B27, C1, C3, C7, CH36, CH33, D13, D15 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2001-2016.

The Local Planning Authority is of the opinion that the policies listed below were relevant in the consideration of this application: Policy A2, A3, B7, B8, B9, B12, B16, B20, B22, B23, B25, B27, C1, C3, C7, CH36, CH33, D13, D15 of the Gwynedd Unitary Development Plan 2001-2016.

---

**MAE'N BWYSIG EICH BOD YN DARLLEN Y NODIADAU ATODOL  
IT IS IMPORTANT THAT YOU SHOULD READ THE ATTACHED NOTES**