

# RHYBUDD O GYFARFOD / NOTICE OF MEETING



*Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri*

*Emyr Williams  
Prif Weithredwr  
Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri  
Penrhyndeudraeth  
Gwynedd LL48 6LF  
Ffôn/Phone (01766) 770274  
E.bost/E.mail : [parc@eryri.llyw.cymru](mailto:parc@eryri.llyw.cymru)*

*Snowdonia National Park Authority*

*Emyr Williams  
Chief Executive  
Snowdonia National Park Authority  
Penrhyndeudraeth  
Gwynedd LL48 6LF  
Ffacs/Fax (01766)771211  
Gwefan/Website : : [www.eryri.llyw.cymru](http://www.eryri.llyw.cymru)*

***Cyfarfod : Pwyllgor Cynllunio a Mynediad***

***Dyddiad: Dydd Mercher 2 Rhagfyr 2020***

***Amser 10.00 y.b.***

***Anfonir cyfarwyddiadau ymuno at yr Aelodau ar wahân***

***Meeting: Planning and Access Committee***

***Date: Wednesday 2 December 2020***

***Time: 10.00 a.m.***

***Joining instructions will be sent to Members separately***

***Aelodau wedi'u penodi gan Gyngor Gwynedd***

***Members appointed by Gwynedd Council***

*Y Cyngorydd / Councillor:*

*Freya Hannah Bentham, Elwyn Edwards, Alwyn Gruffydd,  
Annwen Hughes, Judith Mary Humphreys, Edgar Wyn Owen,  
Elfed Powell Roberts, John Pughe Roberts, Gethin Glyn Williams;*

***Aelodau wedi'u penodi gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy***

***Members appointed by Conwy County Borough Council***

*Y Cyngorydd / Councillor:*

*Philip Capper, Wyn Ellis-Jones, Ifor Glyn Lloyd;*

***Aelodau wedi'u penodi gan Llywodraeth Cymru***

***Members appointed by The Welsh Government***

*Mr. Brian Angell, Ms. Tracey Evans, Mrs. Sarah Hattle,  
Mr. Tim Jones, Mr. Neil Martinson, Mr Owain Wyn.*

# R H A G L E N

- 1. Ymddiheuriadau am absenoldeb a Datganiadau'r Cadeirydd**  
Derbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb a datganiadau'r Cadeirydd.
- 2. Datgan Diddordeb**  
Derbyn unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb gan aelodau neu swyddogion mewn perthynas ag unrhyw eitem fusnes.
- 3. Cofnodion**  
Bydd y Cadeirydd yn cynnig bod cofnodion cyfarfod y Pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 21ain Hydref 2020 yn cael eu harwyddo fel cofnod cywir (copi yma) a derbyn y materion sy'n codi, er gwybodaeth.
- 4. Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir**  
Cyflwyno adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir am y ceisiadau a ddaeth i law. (Copïau yma)
- 5. Adroddiadau Diweddarau**  
Cyflwyno adroddiadau diweddarau, er gwybodaeth. (Copïau yma)
- 6. Penderfyniadau a Ddirprwywyd**  
Cyflwyno rhestr o geisiadau sydd wedi cael eu penderfynu yn unol ag awdurdod a ddirprwywyd, er gwybodaeth. (Copi yma)
- 7. Apêl Cynllunio**  
Cyflwyno adroddiad llafar gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir ar benderfyniad y Llys Apêl i wrthod apêl gan Hillside Parks Ltd. yn erbyn yr Awdurdod ynglyn ag os oedd caniatâd cynllunio ar gyfer 401 o dai yn Aberdyfi, a roddwyd ac a weithredwyd ym 1967, yn gallu cael ei weithredu ymhellach yng ngoleuni'r amryw o ganiatadau cynllunio dilynol a roddwyd, ac yr oedd y datblygiadau a ddeilliodd o'r rheiny yn anghydnaws yn gorfforol â'r caniatâd gwreiddiol, Hillside, Aberdyfi. (Amgaeir copi o benderfyniad y Llys Apêl - Copi yma)

Pwyllgor Cynllunio a Mynediad 21.10.20

**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD CENEDLAETHOL ERYRI  
DYDD MERCHER 21 HYDREF 2020**

**PRESENNOL:**

**Aelodau wedi'u penodi gan Gyngor Gwynedd**

Cyng Elwyn Edwards, Alwyn Gruffydd, Annwen Hughes, Judith Humphreys,  
Edgar Wyn Owen, John Pughe Roberts;

**Aelodau wedi'u penodi gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy**

Cyng Philip Capper, Wyn Ellis Jones, Ifor Glyn Lloyd;

**Aelodau wedi'u penodi gan Lywodraeth Cymru**

Mr. Brian Angell, Ms. Tracey Evans, Mrs. Sarah Hattle, Mr. Tim Jones, Mr. Owain Wyn;

**Swyddogion**

Mr. G. Iwan Jones, Mrs. Jane Jones, Ms. Sara Thomas, Mr. Richard Thomas, Ms. Alys Tatum,  
Mrs. Anwen Gaffey.

**Ymddiheuriadau**

Cyng Freya Bentham, Elfed Powell Roberts, Gethin Glyn Williams; Mr. Neil Martinson.  
Mr. Jonathan Cawley, Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir.

**1. Cadeirydd**

**Etholwyd y Cyng Elwyn Edwards yn Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.**  
Diolchodd y Cadeirydd i'r Aelodau am eu cefnogaeth.

**2. Is-gadeirydd**

**Etholwyd y Cyng Ifor Glyn Lloyd yn Is-gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.**  
Yn codi ar hynny, llongyfarchodd yr Aelodau Cyng Ifor Glyn Lloyd ar ei ethol yn Is-gadeirydd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy.

**3. Cyhoeddiadau'r Cadeirydd**

Croesawodd y Cadeirydd yr Aelod Llywodraeth Cymru newydd ei phenodi, Mrs. Sarah Hattle, i'w chyfarfod cyntaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.

**4. Datgan Budd**

Datganodd y Cyng John Pughe Roberts fuddiant personol a rhagfarnllyd yn Eitem 7.2 ar yr Agenda, o dan baragraffau 10 (2) (c) (i) a 12 (1) o'r Cod Ymddygiad ar gyfer Aelodau, a gadawodd y cyfarfod tra oedd y mater yn cael ei drafod.

**5. Cofnodion**

Yn amodol y nodir y bydd y cofnodion yn cael eu cywiro i gofnodi bod y Cyng John Pughe Roberts wedi datgan buddiant personol "a rhagfarnllyd" yn Eitem 4.6 ar yr Agenda, derbyniwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad a gynhaliwyd ar 2 Medi 2020 a derbyniwyd llofnododd y Cadeirydd nhw fel gwir gofnod.

Yn codi ar hynny,

Eitem 3 – Cofnodion: Cytunodd yr aelodau ei bod yn rhesymol gosod targed o bum niwrnod ar gyfer y recordiad o gyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad i fod ar gael ar wefan yr Awdurdod.

6. **Penodi Aelodau i wasanaethu ar Baneli Ymweld y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad**  
Cyflwynwyd - Adroddiad gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir i benodi Aelodau ar Baneli Ymweld yr Awdurdod.

**PENDERFYNWYD penodi Aelodau fel a ganlyn:-**

**Panel Ymweld y Gogledd (9 o Aelodau)**

- 1) Cyng. Philip Capper
- 2) Cyng. Alwyn Gruffydd
- 3) Cyng. Wyn Ellis Jones
- 4) Cyng. Ifor Glyn Lloyd
- 5) Cyng. Edgar Wyn Owen
- 6) Cyng. Judith Humphreys
- 7) Mr. Owain Wyn
- 8) Ms. Tracey Evans
- 9) Mr. Neil Martinson

**Panel Ymweld y De Ardal (9 o Aelodau)**

- 1) Cyng. Freya Bentham
- 2) Cyng. Elwyn Edwards
- 3) Cyng. Annwen Hughes
- 4) Cyng. Elfed Powell Roberts
- 5) Cyng. John Pughe Roberts
- 6) Cyng. Gethin Glyn Williams
- 7) Mr. Brian Angell
- 8) Mrs. Sarah Hattle
- 9) Mr. Tim Jones

7. **Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir**  
**Cyflwynwyd** – Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir ar geisiadau cynllunio a materion cydymffurfiaeth.

Gweler yr Atodlen o Benderfyniadau Cynllunio sydd ynghlwm.

8. **Adroddiadau Diweddarau**  
**Cyflwynwyd** – Adroddiadau diweddarau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir ar geisiadau cynllunio a materion cydymffurfiaeth.

Gweler yr Atodlen o Benderfyniadau Cynllunio sydd ynghlwm.

- 9.1 **Adroddiad Monitro Blynyddol - Diweddariad**  
**Cyflwynwyd** – Adroddiad diweddarau gan y Prif Swyddog Cynllunio (Polisi) i gynghori Aelodau nad oedd Llywodraeth Cymru, oherwydd y pandemig coronafirws, yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol gyflwyno Adroddiad Monitro Blynyddol eleni.

**Adroddwyd** – Cyflwynodd y Rheolwr Cynllunio Gweithredol yr adroddiad diweddarau ac yn codi yn sgil hynny, gofynnodd Aelod, yng ngoleuni'r pandemig, a ddylid adolygu rhai polisïau i fynd i'r afael â materion megis defnyddio cyfleusterau a rennir mewn meysydd carafanau ac ati. Cynghorodd y Rheolwr Cynllunio Gweithredol y byddai Adroddiad Dros Dro yn cael ei gyflwyno i Weithgor yr Aelodau ar ddechrau mis Ionawr 2021.

**PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad, er gwybodaeth.**

- 9.2 **Diweddariad ar yr Adroddiad Perfformiad Cynllunio Blynyddol**  
Cyflwynwyd – Adroddiad diweddarau gan y Rheolwr Cynllunio Gweithredol i gynghori Aelodau nad oedd Llywodraeth Cymru, oherwydd y pandemig coronafirws, yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol gyflwyno'r Adroddiad Perfformiad Cynllunio Blynyddol eleni.

Adroddwyd – Cyflwynodd y Rheolwr Cynllunio Gweithredol yr adroddiad a chadarnhaodd fod y Gwasanaeth Cynllunio yn parhau i goladu'r data chwarterol, a bod y wybodaeth yn cael ei hadrodd i'r Pwyllgor Perfformiad ac Adnoddau. Manteisiodd y Rheolwr Cynllunio Gweithredol ar y cyfle i ddiolch i holl staff y Gwasanaeth Cynllunio am gadw'r gwasanaeth i fynd ac am eu gwaith dros yr ychydig fisoedd diwethaf o dan amgylchiadau anodd iawn.

**PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad, er gwybodaeth.**

9.3 **Polisi 29: Llety Gwyliau Amgen**

Cyflwynwyd – Adroddiad gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir yn ceisio awdurdod i ddychwelyd at y cynllun dirprwyo swyddogion safonol ar gyfer ceisiadau sy'n ymwneud â Pholisi 29: Llety Gwyliau Amgen.

Adroddwyd – Cyflwynodd y Rheolwr Cynllunio Gweithredol yr adroddiad, a ystyriodd yr Aelodau hwn yn fanwl.

**PENDERFYNWYD**

1. **bod pob cais sy'n ymwneud â Pholisi Datblygu 29: Llety Gwyliau Amgen yn cael ei benderfynu yn unol â Chynllun Dirprwyo Cynllunio'r Awdurdod.**
2. **y dylai swyddogion gyflwyno adroddiad i Bwyllgor Cynllunio a Mynediad Hydref 2021 i ddarparu asesiad o'r holl gynlluniau sydd wedi'u cwblhau hyd yma.**

10. **Penderfyniadau Dirprwyedig**

**Cyflwynwyd a Derbyniwyd** – Rhestr o geisiadau a benderfynir yn unol ag awdurdod dirprwyedig.

**PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.**

11. **Apeliadau Cynllunio**

**Cyflwynwyd a Derbyniwyd** – copïau o'r penderfyniadau ar yr apeliadau canlynol: -

(1) Apêl gan Mr a Mrs O.M. Edwards yn erbyn penderfyniad yr Awdurdod i wrthod caniatâd cynllunio ar gyfer adnewyddu annedd ac estyniad yn Rhiw Goch Bach, Harlech. LL46 2TN (Gwrthodwyd yr apêl i'r graddau y mae'n ymwneud â'r estyniad, a'i ganiatáu ar gyfer gweddill y cais).

(2) Apêl gan Mr Mark Cook yn erbyn penderfyniad yr Awdurdod i wrthod caniatâd cynllunio ar gyfer codi garej newydd ar dir ger Plas Gower, Llangywer. LL23 7BY (Gwrthodwyd yr apêl)

**Daeth y cyfarfod i ben am 11.45**

## ATODLEN O BENDERFYNIADAU CYNLLUNIO - 21 Hydref, 2020

### Eitem Rhif.

#### 7. Adroddiad gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir

(1) NP4/29/500 – Gosod mast dellt 25m i gynnal 3 x antena a 2 x 600 o ddysglau gydag uchder cyffredinol o 26.30m, 1 x lloc tywydd budr ar y ddaear yn cynnwys 3 x cypyrddau offer, cabinet 1 x metr, 1 x dysgl loeren, 1 x generadur ac ategiadau datblygu. Pob un wedi'i gartrefu mewn compownd diogel ar dir ym Moel Llechwedd Hafod, Cwm Penmachno.

**Adroddwyd** – Cyflwynodd y Swyddog Achos yr adroddiad a'r cefndir a darllenodd sylwadau gan y Swyddfa Gartref a ddaeth i law ar ôl ysgrifennu'r adroddiad.

Trafododd yr aelodau bwysigrwydd cael y seilwaith yn ei le i'w ddefnyddio gan y gwasanaethau brys a'r gymuned leol. Ystyriodd yr aelodau hefyd yr angen i amddiffyn bioamrywiaeth yr ardal, a chytunwyd y byddai caniatâd dros dro 10 mlynedd yn caniatáu amser i liniaru unrhyw effaith bosibl ar y dirwedd yn y dyfodol. Yn codi ar hynny, roedd Aelod yn teimlo y dylid atgoffa Cyfoeth Naturiol Cymru o'u dyletswyddau o dan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

#### Siarad Cyhoeddus

Anerchodd Mr. Paul Lapatrie, gan weithredu fel asiant i'r Swyddfa Gartref, y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad a gofynnodd i'r Aelodau ystyried y canlynol:-

- mae'r Swyddfa Gartref yn arwain y rhaglen seilwaith hanfodol ar gyfer y Rhwydwaith Gwasanaethau Brys (RhGN) newydd gyda chwsmeriaid sylfaenol gan gynnwys yr heddlu, gwasanaethau tân ac achub, ac ambiwlans.
- Bydd RhGN yn darparu gwasanaeth llawer gwell a chost-effeithiol ac yn disodli'r system Tonfedd Awyr hen ffasiwn a ddefnyddir ar hyn o bryd.
- bydd mwyafrif yr RhGN yn cael ei adeiladu gan EE. Fodd bynnag, ar gyfer ardaloedd "heb signal" fel Cwm Penmachno lle nad oes unrhyw signal o gwbl, bydd y llywodraeth yn adeiladu safleoedd RhGN ychwanegol a bydd y rhain hefyd ar gael i'w rhannu â gweithredwyr ffonau symudol y DU i ddarparu signal masnachol, pe bai'r gweithredwyr yn dymuno gwneud hynny.
- darparwyd crynodeb o'r pwyntiau allweddol:-
  - roedd y safle yn y lleoliad gorau posibl ac ni fyddai opsiynau amgen llai wedi darparu'r cwmpas RhGN angenrheidiol ar gyfer yr ardal darged.
  - roedd trafodaethau blaenorol gyda rhanddeiliaid lleol wedi arwain at dynnu cais blaenorol am safle ryw 450m i'r de yn ôl.
  - y twr dellt 25m arfaethedig oedd yr uchder isaf a'r dyluniad lleiaf ymwithiol ar gael i ddarparu'r signal gofynnol. Byddai strwythur llai yn arwain at ofyn am fwy nag un safle ac amlhau mast.
  - lleolwyd y gosodiad arfaethedig yn ofalus er mwyn lleihau unrhyw effaith bosibl ar y dirwedd a 'rhinweddau arbennig' y Parc Cenedlaethol.
  - byddai'r effaith bosibl o 2022 ymlaen, pan fydd coed yn cael eu symud oddi yno, wedi cael ei ystyried yn llawn ac er nad yw'r Swyddfa Gartref yn cytuno â holl gasgliadau CNC, o ran lliniaru, mae'r Swyddfa Gartref yn cytuno ond yn anfodlon i ganiatâd 10 mlynedd, os rhoddir hynny, a derbyn yr amodau arfaethedig eraill fel y'u nodwyd yn adroddiad y Swyddog Achos.
  - i gloi, mae'r Swyddfa Gartref yn credu y bydd y buddion cyhoeddus sylweddol y bydd RhGN yn eu darparu, yn gorbwyso unrhyw fân niwed posibl i'r ardal gyfagos o fod heb ddarpariaeth gwasanaeth brys o gwbl, ac felly, gyda pharch, mae'n gofyn am gymeradwyo'r cynigion.

**PENDERFYNWYD** rhoi caniatâd yn unol â'r argymhelliad.

- (2) NP5/74/482 – Adeiladu annedd, tir ger Y Fynwent, Dinas Mawddwy.  
**Adroddwyd** – Cyflwynodd y Swyddog Achos yr adroddiad a'r cefndir a chadarnhaodd fod datganiad pellach gan yr ymgeisydd wedi'i gylchredeg i'r Aelodau. Dywedodd y Swyddog Achos fod y cais dan ystyriaeth ar gyfer annedd marchnad agored yng nghefn gwlad agored. Dywedwyd wrth yr aelodau hefyd, heb gyfyngiad deiliadaeth, na fyddai'r Awdurdod yn gallu sicrhau y byddai'r annedd ar gael fel tai fforddiadwy yn y gymuned ar gyfer y dyfodol.

Yn codi ar hynny, trafododd yr Aelodau bryderon ynghylch effaith y pandemig coronafirws ar argaeledd cyllid. Dywedwyd wrth swyddogion fod Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy wedi delio â mater tebyg yn ddiweddar iawn, a'u bod mewn sefyllfa i roi gwybodaeth i swyddogion am ddarparwyr morgeisi a oedd yn dal yn barod i roi benthgyl i gwsmeriaid ynghlwm i rwymedigaeth gyfreithiol. Dywedodd y Rheolwr Cynllunio Gweithredol y byddai'r mater hwn yn cael ei ddwyn i sylw'r Adran Bolisi.

**PENDERFYNWYD gwrthod** caniatâd yn unol â'r argymhelliad y manylir arno yn adroddiad y pwyllgor dyddiedig 02/09/2020 gydag amod ychwanegol 3): -

- 1) byddai arwynebedd llawr yr annedd arfaethedig yn fwy na maint mwyaf uned fforddiadwy deulawr 3 ystafell wely fel y nodir ym mharagraff 8.8 o Ganllawiau Cynllunio Atodol 4: Tai Fforddiadwy. Felly byddai maint yr annedd yn cael ei ystyried yn anghymesur ag anghenion yr aelwyd a fwriadwyd fel sy'n ofynnol gan Bolisi Datblygu 11: Tai Fforddiadwy ar Safleoedd Eithriedig Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-31.
- 2) ni ddarparwyd digon o wybodaeth i ddangos bod yr ymgeiswyr mewn angen tai fforddiadwy fel sy'n ofynnol gan Bolisi Datblygu 11: Tai Fforddiadwy ar Safleoedd Eithriedig Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 a fabwysiadwyd.
- 3) oherwydd bod yr ymgeisydd yn anfodlon ymrwymo i gytundeb Adran 106 i gyfyngu deiliadaeth yr annedd i berson lleol sydd angen tai fel sy'n ofynnol gan Bolisi Datblygu 11: Tai Fforddiadwy ar Safleoedd Eithrio Cynllun Datblygu Lleol Eryri mabwysiedig 2016-31.

## 8. **Adroddiadau Diweddar**

- (1) Hysbysiadau Gorfodi, Hysbysiadau Gorfodi Adeiladau Rhestredig a gyflwynir o dan bwerau dirprwyedig a Rhestr o Achosion Cydymffurfiaeth – **Er gwybodaeth**  
Yn codi ar hynny, dywedwyd wrth yr Aelodau fod y Rheolwr Cynllunio Gweithredol a'r Swyddog Cydymffurfiaeth newydd ei phenodi yn gweithio i symud ymlaen â'r materion sy'n weddill ac yn hapus i newid fformat yr adroddiad i roi mwy o fanylion i'r Aelodau.  
**PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.**
- (2) Cytundebau Adran 106 – **Er gwybodaeth**  
**PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.**
- (3) Ceisiadau Heb Eu Penderfynu lle mae mwy na 13 wythnos wedi mynd heibio – **Er gwybodaeth**  
**PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.**

<b><u>Rhif Eitem / Item No.</u></b>	<b><u>Cyfeirnod / Reference No.</u></b>	<b><u>Disgrifiad / Description.</u></b>	<b><u>Swyddog Achos / Case Officer</u></b>
1	NP3/10/121	Codi dau dŷ-pâr deulawr gyda mynedfa cystylltiol a llefydd parcio ceir, Tir yn Cae'r Felin, Abergwyngregyn / Erection of a pair of semi-detached two storey dwellings with associated access and car parking, Land at Cae'r Felin, Abergwyngregyn.	Mr Richard Thomas
2	NP5/62/63G	Parhad â'r defnydd profedig o'r safle fel storfa stoc wedi cwmpo trwy ddymchwel adeiladau allanol presennol a chodi adeilad newydd yn mesur 13.5 x 9 metr (Ail gais), Cynelau Cwn, Pentre Gwynfryn, Llanbedr / Continuation of the established use of the site as a fallen stock store by the demolition of existing outbuildings and erection of new building measuring 13.5 x 9 metres (Repeat Application), Kennels, Pentre Gwynfryn, Llanbedr.	Mr Aled Lloyd
3	NP5/69/113H	Gosod 1 pod gweryslla a 2 cwt bugail fel llety gwyliau (Ail-gyflwyniad), Llanfendigaid Hall, Rhoslefain – ADRODDIAD ATODOL / Siting of 1 pod and 2 shepherd's huts for use as holiday accommodation (Re-submission), Llanfendigaid Hall, Rhoslefain – ADDENDUM REPORT.	Mrs Iona Roberts



**Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri – Pwyllgor Cynllunio a Mynediad. Dyddiad: 02/12/2020**

---

**Cais Rhif:** NP3/10/121

**Dyddiad Cofrestru:** 30/01/20

**Cymuned:** Aber

**Cyfeirnod Grid:** 265766.9 372616.7

**Swyddog Achos:** Mr Richard Thomas

**Lleoliad:**  
Tir yn Cae'r Felin, Abergwyngregyn.

**Ymgeisydd:**

Mr. Huw Roberts  
1 Tre'r Ddol  
Rhyd-y-clafdy  
Pwllheli  
Gwynedd  
LL53 7YN

**Disgrifiad:**

Codi dau dŷ-pâr deulawr gyda mynedfa cystylltiol a llefydd parcio ceir.

**Crynodeb o'r Argymhelliad:**

**CYMERADWYO** yn ddarostyngedig i gytundeb Adran 106 ac yn unol â'r amodau cryno canlynol:

- Dechrau ar y gwaith o fewn 5 mlynedd
- Datbygu yn unol â chynlluniau a gymeradwywyd
- Tynnu Hawliau Datbygu a Ganiateir
- To llechi priodol
- Cymeradwyaeth o Gynllun Tirlunio/Gwelliannau Bioamrywiaeth
- Gweithredu a chydymffurfio a'r Cynllun Tirlunio/Gwelliannau Bioamrywiaeth
- Briff gwylidwriaeth archaeolegol
- Man parcio yn unol â chynllun a gymeradwywyd

**Y Rheswm (Rhesymau Pam fod y Cais yn cael ei Adrodd i'r Pwyllgor: Cynllun Dirprwyo**

Pryderon wedi eu codi gan y Cyngor Cymuned

**Dynodiadau Tir/Cyfyngiadau:**

- O fewn ffin datblygu tai
- O fewn ardal cadwraeth
- Yn agos at Heneb Gofrestredig (HC)

### **Disgrifiad o'r Safle:**

Mae'r safle hwn, sy'n dod o fewn y ffin datblygu tai ar gyfer Abergwyngregyn, yn ddarn o dir gwastad ar y cyfan. Mae'n rhan o gae mwy sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd at ddibenion amaethyddol / pori.

Mae yno anheddau presennol yn union gyfagos i ffiniau'r dwyrain a'r gorllewin a ffordd fynediad breswyl gul ac anheddau eraill i'r de. Mae cerrig a ffensys presennol yn diffinio ei ffiniau deheuol, dwyreiniol a gorllewinol.

Ar hyn o bryd mae gan y safle fynediad amaethyddol / cerbydol â giât i'r ffordd breswyl gyfagos i'r de.

Mae'r darn hwn o dir yn dod o fewn ardal gadwraeth Abergwyngregyn ac mae yn agos iawn at henebion rhestredig Pen y Mŵd (80m) a Phen y Bryn (120m) a thri Adeilad Rhestredig (140m - 200m).

### **Datblygiad Arfaethedig:**

Mae'r Cais hwn yn cynnig codi dau annedd o ddau adeilad pâr hanner deulawr gyda mynediad cysylltiedig i gerbydau a pharcio a thirlunio oddi ar y stryd. Yn unol â pholisi CDLIE, mae'r ymgeisydd wedi nodi parodrwydd i ymrwymo i Gytundeb Adran 106 i sicrhau fforddiadwyedd un o'r anheddau arfaethedig.

### **Polisiau Cynllunio Perthnasol:**

Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031

- PSC: Strategaeth Datblygu Gofodol
- PSFf: Yr Amgylchedd Hanesyddol
- PSG: Tai
- PD1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol
- PD2: Datblygu a'r Tirwedd
- PD6: Dyluniad a Deunyddiau Cynaliadwy
- PD8: Diogelu Safleoedd Nad Ydynt Wedi Eu Dynodi
- PD30: Tai Fforddiadwy

Canllawiau Cynllunio Atodol

- CCA4: Tai Fforddiadwy
- CCA5: Goblygiadau Cynllunio

Polisi/Canllawiau Cenedlaethol

- Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Argraffiad 10
- NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, Mai 2017

## Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned Aber	Wedi codi pryderon
CADW	Dim gwrthwynebiad
Heneb	Dim gwrthwynebiad (archaeolegol), Dim effaith nodedig (ardal cadwraeth)
Awdurdod Prifffyrdd	Dim gwrthwynebiad, yn ddarostyngedig ar amodau
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru	Dim gwrthwynebiad, wedi rhoi cyngor
SAB	Wedi rhoi cyngor

## Ymateb i Gyhoeddusrwydd:

Mae'r cais wedi'i hysbysebu trwy rybudd rhybuddion safle, llythyrau hysbysu cymdogion ac yn y wasg.

Llythyrau o wrthwynebiad wedi dod i law gan 7 o drigolion cyfagos a Chymdeithas Eryri; crynhoir eu sylwadau fel:

- Dim angen
- Colli amwynder i anheddau preswyl cyfagos - edrych dros, sŵn, golau
- Diffyg manylion am driniaeth ffiniau
- Effaith niweidiol ar Heneb Rhestredig - dylid amddiffyn y lleoliad
- Effaith niweidiol ar ardal gadwraeth
- Effaith niweidiol ar Archeoleg - mae angen ymchwiliadau
- Effaith niweidiol ar fywyd gwylt a chynefinoedd
- Mae'r dyluniad yn anghydweiddol ac allan o gymeriad
- Mynediad annigonol

Mae'r Cyngor Cymuned wedi nodi codi pryderon ynghylch:

- Gor-edrych
- Mynediad anniogel
- Golygfeydd niwed o'r Mŵd (HHRh)
- Agosrwydd at yr afon
- Niwed i Fioamrywiaeth
- Deunyddiau amhriodol

## Asesiad

### 1. Cefndir

1.1 Nid oes hanes cynllunio i'r safle hwn.

## **2. Egwyddor Datblygu**

- 2.1 Yn seiliedig ar gyd-destun polisi Polisi Strategol C a Pholisi Datblygu 30, ystyrir bod yr egwyddor o adeiladu pâr o anheddau pâr (un farchnad agored, un ddeiliadaeth fforddiadwy / leol) o fewn ffin datblygu tai anheddiad eilaidd yn yn unol â pholisi.

## **3. Ystyriaethau Cynllunio**

- 3.1 Diffinnir Abergwyngregyn yn CDLIE fel anheddiad eilaidd ac mae ganddo ffin datblygu tai lle gellir ystyried bod datblygiad tai fforddiadwy ac agored newydd yn dderbyniol.
- 3.2 Mewn aneddiadau eilaidd mae polisi CDLIE 30 yn nodi y dylai safleoedd datblygu tai arfaethedig mewn 2 annedd neu fwy ddarparu tai fforddiadwy 50%. Yn yr achos hwn lle mae un o'r ddau annedd arfaethedig i fod yn fforddiadwy cydymffurfir â pholisi 30 CDLIE.
- 3.3 Gan fod y safle hwn yn dod o fewn ardal gadwraeth ac yn agos at henebion hynafol rhestredig (HHRh) rhaid bod yn fwy gofalus er mwyn sicrhau nad oes unrhyw niwed i'r asedau treftadaeth a'u lleoliad.
- 3.4 Mewn ymateb i'r safle sensitif hwn mae'r ymgeiswyr wedi cynhyrchu Asesiad Effaith Treftadaeth (AET) ac wedi cynnal ymchwiliad archeolegol o'r safle.

### Asedau Treftadaeth

- 3.5 Mae'r AET wedi'i gynnal ar sail asesiad pedwar cam yn unol â'r canllawiau fel y'u nodwyd yn 'Gosod Asedau Hanesyddol yng Nghymru' a NCT 24. Nododd yr AET chwe ased hanesyddol a allai gael eu heffeithio gan y cynnig hwn. datblygu, sef y rhain:
- Ardal gadwraeth Abergwyngregyn
  - HHRh Pen y Mŵd
  - Y Lloc a'r Strwythurau Cysylltiedig yn HHRh Pen y Bryn
  - Adeilad Rhestredig Gradd II \* tŷ Pen y Bryn
  - Porthdy Pen y Bryn / Ysgubor Adeilad Rhestredig Gradd II
  - Adeilad Rhestredig Gradd II Bwthyn Pen y Bryn
- 3.6 Yn nhabl 3.3 i'r AET a gyflwynwyd daethpwyd i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ond bach ar yr ardal gadwraeth a HHRh Pen y Mŵd, effaith negyddol ond dibwys ar HHRh Pen y Bryn ac Adeilad Rhestredig Pen y Bryn a effaith niwtral ar borthdy / ysgubor a bwthyn Pen y Bryn.

3.7 Crynhoir yr effeithiau fel:

<b>Asedau Hanesyddol</b>	<b>Effaith</b>	<b>Maint</b>
Ardal Gadwraeth	Negyddol	Bach
Pen y Mwd SAM	Negyddol	Bach
Pen y Bryn SAM	Negyddol	Dibwys
Pen y Bryn LB	Negyddol	Dibwys
Gatehouse/Barn LB	Niwtral	Dibwys
Pen y Bryn Cottage LB	Niwtral	Dibwys

3.8 Wrth ystyried yr effeithiau tebygol hyn ar bolisi CDLIE asedau hanesyddol, mae Ff yn nodi:

*'...bydd asedau hanesyddol... yn cael eu gwarchod a'u gwella, oherwydd eu cyfraniad at gymeriad a 'rhinweddau arbennig' y Parc Cenedlaethol'*

*'Ni chaniateir datblygiad a fydd yn effeithio'n andwyol mewn unrhyw ffordd ar yr Asedau Treftadaeth a ganlyn, neu lle bo hynny'n briodol, eu lleoliad a'u golygfeydd arwyddocaol:*

*i. Ardaloedd Cadwraeth*

*iv. Henebion Rhestredig a safleoedd eraill o bwysigrwydd archeolegol*

*vi. Adeiladau Rhestredig'*

3.9 Fel y dengys yr AET, pe bai'n cael ei gymeradwyo, byddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn arwain at effaith negyddol ar osodiad yr ardal gadwraeth a'r HHRh ac felly'n ei gosod yn gwrthdaro â Pholisi Ff. Fodd bynnag, mae Cadw yn adran 4.4 o'u dogfen yn 2017 'Gosod Asedau Hanesyddol yng Nghymru' wedi darparu arweiniad lle 'yn dibynnu ar lefel yr effaith, dylid ystyried mesurau lliniaru i leihau effaith negyddol y cynnig'. Mae mesurau lliniaru wedi'u cynnwys yn y cais trwy ddyluniad, ffurf a deunyddiau priodol i'r anheddau a'r tirlunio arfaethedig ar y safle ac i ffin y gogledd-orllewin.

3.10 Mae Cadw wedi asesu'r AET, y datblygiad arfaethedig a'r mesurau lliniaru ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cynnig o ran yr effaith bosibl ar yr HHRh. Maent wedi dod i'r casgliad bod yr AET wedi'i lunio yn unol ag arfer gorau ac wedi cytuno â'r asesiad effaith a gymhwyswyd i HHRhPen y Bryn ond maent o'r farn bod yr effaith ar HHRh Pen y Mwd ychydig yn fwy na'r hyn a aseswyd. Maent yn cloi trwy nodi eu bod yn cytuno nad yw'r effaith yn sylweddol yn y ddau achos.

3.11 Nid yw Cadw yn rhoi sylwadau ar effeithiau posibl ar ardaloedd cadwraeth, mater i'r Awdurdod hwn yw ei asesu.

- 3.12 Mae cynghorydd yr Awdurdod hwn ar ardaloedd cadwraeth wedi nodi na fydd yr adeiladau arfaethedig yn cael effaith nodedig ar yr ardal gadwraeth a bod y dyluniad arfaethedig yn weddol gydnaws â'r adeiladau cyfagos.
- 3.13 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn darparu mwy o ganllawiau ar asesu effaith bosibl datblygiad ar ardal gadwraeth ym mharagraff 6.1.14 - 6.1.16. Yn y paragraffau hyn mae PCC yn nodi:

*'dylid cael rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw neu wella cymeriad neu ymddangosiad ardal gadwraeth neu eu lleoliadau.'*

Ac hefyd:

*'Gellir diystyru'r rhagdybiaeth o blaid datblygu a ystyrir yn ddymunol ar sail budd y cyhoedd.'*

- 3.14 Gellir dadlau bod y datblygiad arfaethedig hwn yn ddymunol ar sail budd y cyhoedd oherwydd fe fydd yn darparu un annedd fforddiadwy ar gyfer meddiannaeth person lleol sydd angen tai.
- 3.15 Fodd bynnag, ym mharagraff 6.1.16 mae PCC yn nodi:

*'Gellir gwarchod neu wella ardal gadwraeth trwy ddatblygiad sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i gymeriad neu ymddangosiad ardal neu'n eu gadael heb eu niweidio. Gellir ystyried mesurau lliniaru hefyd a allai arwain at effaith niwtral neu gadarnhaol gyffredinol...'*

- 3.16 Bydd y tirlunio arfaethedig yn lliniaru'r datblygiad arfaethedig hwn yn erbyn yr effeithiau negyddol canfyddedig a thrwy hynny ei wneud yn unol â'r canllawiau a ddarperir yn PCC a pholisi CDLIE Ff.

Archaeoleg

- 3.17 Gofynnwyd i'r ymgeiswyr gynhyrchu cynllun ymchwilio ysgrifenedig ar gyfer gwerthusiad archeolegol a chynnal arolwg geoffisegol o'r safle arfaethedig i ddarganfod y potensial ar gyfer gweddillion archeolegol ac ymchwiliad pellach. Gwnaed hyn yn foddhaol gyda'r casgliadau yn cynnwys bod cyfres o ymatebion uchel sy'n nodweddiadol o ffensys ac adeiladau modern ac o wrthrychau haearn claddedig. Canfuwyd nodweddion llinol hefyd a allai fod yn arwydd o ffiniau blaenorol a dympio pridd yn ddiweddar.
- 3.18 Dewiswyd chwe ymateb wedi'u targedu ar gyfer ymchwiliad pellach. Cynhyrchodd pump ohonynt ddeunydd modern a chynhyrchodd un ymateb o ffynhonnell anhysbys.

- 3.19 Daeth yr astudiaeth archeolegol hon i'r casgliad bod yr ardal hon 'yn rhoi'r argraff ei fod wedi cael ei aflonyddu'n helaeth o bosibl ar adeg adeiladu'r tai tua'r gogledd ddwyrain'.
- 3.20 Mae'r astudiaeth yn argymhell bod angen gwerthusiad pellach trwy greu ffosydd ar sail treialu neu gloddio wedi'i dargedu. Gellir sicrhau hyn trwy amod cynllunio sydd ynghlwm ag unrhyw gymeradwyaeth y gellir ei rhoi mewn ymateb i'r cais hwn.

#### Angen tai

- 3.21 Mae cyfleoedd datblygu wedi'u nodi yn CDLIE 2016-2031 i ddarparu targed o 375 o dai fforddiadwy newydd i ddiwallu anghenion lleol. Rhagwelir y bydd yr unedau hyn yn cael eu darparu fel tai rhent canolradd neu gymdeithasol fforddiadwy ar gyfer pobl leol mewn angen na allant fforddio tai ar y farchnad agored. Mae'r ffigur o 375 uned yn cynrychioli 25 uned y flwyddyn. Mae nifer yr unedau fforddiadwy a gafodd ganiatâd wedi bod ymhell islaw'r targed yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Mae Aneddiadau Eilaidd yn cael eu nodi gan Bolisi 30 fel ardaloedd sydd angen cyfraniad fforddiadwy o 50% tuag at angen y Parciau Cenedlaethol ar gyfer anghenion fforddiadwy / lleol, er mwyn darparu ar gyfer lles cymdeithasol ac economaidd cymunedau Eryri.

#### Dyluniad, graddfa a ffurf yr anheddau arfaethedig

- 3.22 Rwyf o'r farn bod dyluniad, graddfa, ffurf a'r defnydd o ddeunyddiau a gynigir gyda'r cais hwn yn dderbyniol o'u cymharu â chymeriad cyffredinol anheddau yn yr ardal hon o Abergwyngregyn ac na fyddent yn cael eu hystyried fel rhai sydd allan o le neu'n niweidio cymeriad y rhan hon o'r ardal gadwraeth.
- 3.23 Mae'r anheddau arfaethedig o adeiladwaith deulawr ar ei ben ei hun gyda 3 ystafell wely, wedi'i osod yn ôl o'r ffordd fynediad. Gydag arwynebedd llawr o tua 100 metr sgwâr mae maint yr anheddau yn cydymffurfio â'r meintiau fforddiadwy fel y'u diffinnir yn Nodyn Canllawiau Cynllunio Atodol 4: Tai Fforddiadwy, Para 8.8.
- 3.24 Mae'r anheddau wedi'u cynllunio a'u cyfeirio felly i osgoi colli amwynder trwy edrych dros neu golli golau i anheddau preswyl cyfagos. Heblaw am ffenestr ystafell ymolchi un llawr cyntaf wedi'i gosod yn y talcenni, y gellir rhoi amod arnynt eu bod yn cynnwys gwydr aneglur, nid oes ffenestri'n edrych yn uniongyrchol dros unrhyw ystafelloedd cyfanheddol mewn anheddau cyfagos.
- 3.25 Yr anheddau agosaf yw Glan y Don ar 4.5m, 4 Cae'r Felin ar 11.5m a 5 Cae'r Felin yn 7.5m.

- 3.26 Dangosir bod yr anheddau arfaethedig wedi'u gorffen gyda waliau rendr wedi'u paentio o dan do llechi mwynau naturiol. Mae hyn yn adlewyrchu'r prif fath o orffeniad ar yr anheddau presennol sy'n agos at y safle hwn ac fe ystyrir ei fod yn briodol.
- 3.27 O ystyried yr uchod, ystyrir bod yr anheddau arfaethedig yn briodol ar gyfer eu lleoliad o ran graddfa, dyluniad, cyfeiriadedd a deunyddiau gorffen.
- 3.28 Er mwyn sicrhau bod yr anheddau'n aros o fewn paramedrau anheddau fforddiadwy o ran maint, dylid dileu hawliau datblygu a ganiateir. O ganlyniad, os rhoddir caniatâd ar gyfer y datblygiad hwn, cynigir atodi amod i unrhyw rybudd penderfyniad o'r fath a gyhoeddir sy'n dileu hawl perchnogion tai yn y dyfodol i newid neu ymestyn yr annedd heb wneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod hwn am ganiatâd. Nid yw gosod yr amod hwn o reidrwydd yn atal yr annedd rhag cael ei hymestyn ond bydd yn rhoi cyfle i'r Awdurdod hwn reoli unrhyw newid neu estyniad a sicrhau ei fod yn gyfiawn a bod yr annedd yn parhau i fod yn fforddiadwy. Mae arweiniad pellach ar hyn wedi'i gynnwys yn Nodyn Canllawiau Cynllunio Atodol 4: Tai Fforddiadwy.

#### Tirlunio a Gwella Bioamrywiaeth

- 3.29 Mae'r ymgeiswyr wedi nodi eu bod yn cynnig cynllun tirlunio o ran plannu coed ond nid ydynt eto wedi dangos hyn yn fanwl ar ffurf cynllun. Cynigir amod, pe rhoddir caniatâd, i'r ymgeiswyr gyflwyno cynllun tirlunio manwl, cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau, i ddangos sut y bydd ffiniau'n cael eu trin ac yn darparu ar gyfer Gwella Bioamrywiaeth. Dylai hyn hefyd fynd i'r afael ag unrhyw bryderon ynghylch triniaethau ffiniau a godir gan drigolion cyfagos.

#### 4. Casgliadau

- 4.1 Nid oes amheuaeth bod y cais hwn yn cyflwyno cydbwysedd da rhwng amddiffyn Asedau Hanesyddol a darparu annedd deiliadaeth fforddiadwy / leol sydd wedi'i lleoli, ei ddylunio a'i orffen yn briodol.
- 4.2 Dangoswyd bod y cynnig hwn yn cydymffurfio â pholisïau C a G CDLIE yn yr ystyr ei fod wedi'i leoli o fewn ffin datblygu tai ac y gellir ei ystyried yn llain mewnlenni nad yw'n niweidio'r amwynder anheddau presennol ac yn ffurfio rhan fach iawn yn unig o'r ardal gadwraeth gyffredinol.
- 4.3 Gellir lliniaru unrhyw niwed a gofnodwyd i'r Asedau Hanesyddol trwy dirlunio priodol a thrwy ddarparu annedd deiliadaeth fforddiadwy / leol.
- 4.4 Mae PCC yn darparu'r arweiniad a fyddai'n caniatáu cais o'r fath ar yr amod bod lliniaru priodol yn cael ei ddarparu a'i fod yn ddymunol ar sail budd y cyhoedd.



- 4.5 Felly, ystyrir y gellir cymeradwyo'r cais hwn a'i fod yn cydymffurfio â pholisïau C, G 1, 6 ac 8 CDLIE ac mae'n adlewyrchu'r canllawiau a gyflwynir yn PCC.

### **Papurau Cefndirol ym Mhentwr Dogfennau Rhif 1: Oes**

**ARGYMHELLIAD:** RHOI caniatâd yn ddarostyngedig i **Gytundeb Adran 106** i sicrhau fforddiadwyedd a chyfyngu ar ddeiliadaeth un o'r anheddau ac i'r amodau canlynol:

1. Rhaid dechrau'r datblygiad a ganiateir yma cyn pen PUM mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.
2. Mae'n rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir yma yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd isod:  
JP/CFA-PE-PL200: Proposed Site Plan  
JP/CFA-PE-PL01: Proposed Floor Plans  
JP/CFA-PE-PL02: Proposed Elevations
3. Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygiad) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu, yn ailddeddfu neu'n addasu'r Gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiad) nid oes dim i'w ddehongli fel pe bai'n caniatáu (o fewn yr ardal sy'n destun y caniatâd hwn) unrhyw ddatblygiad y cyfeirir ato yn y Rhannau a'r Dosbarthiadau canlynol o Atodlen 2 i'r Gorchymyn, a grynhoir isod:  
**RHAN 1: DATBLYGIAD O FEWN CWRTIL TŶ ANNEDD**  
Dosbarth A: Ymestyn, gwella neu fel arall newid tŷ annedd.  
Dosbarth B: Ymestyn tŷ annedd, gan gynnwys ychwanegu at neu newid ei do.  
Dosbarth C: Unrhyw newid arall i do tŷ annedd.  
Dosbarth D: Codi neu adeiladu portsh y tu allan i unrhyw ddrws allanol y tŷ annedd.  
Dosbarth E: Darparu o fewn cwrtil y tŷ annedd, unrhyw adeilad neu glôs, llwyfan wedi'i godi, pwll nofio neu bwll arall at bwrpas sy'n gysylltiedig â mwynhau'r tŷ annedd, neu gynnal a chadw, gwella neu newid adeilad neu glôs, llwyfan neu bwll; neu gynhwysydd at bwrpasau gwresogi domestig i storio olew neu hylif petrolewm nwy (LPG) fel arall.  
Dosbarth F: Darparu o fewn cwrtil tŷ annedd wyneb caled at bwrpas sy'n gysylltiedig â mwynhau'r tŷ annedd; neu amnewid yn llwyr neu yn rhannol wyneb o'r fath.  
Dosbarth G: Gosod, newid neu amnewid simnai ar dŷ annedd.

## RHAN 2: MÂN NEWIDIADAU

Dosbarth A: Giatiau, ffensys, waliau a dulliau eraill o amgáu a therfynu.

Dosbarth B: Ffurio, gosod a chreu mynediad i ffordd nad yw'n gefnffordd na ffordd ddosbarthiadol, lle mae'r mynediad hwnnw yn ofynnol yn gysylltiedig â'r datblygiad a ganiateir gan unrhyw Ddosbarth yn yr Atodlen hon (ac eithrio gan Ddosbarth A o'r Rhan hon).

## RHAN 40: GOSOD CYFARPAR MICROGYNHYRCHU DOMESTIG

Ni chaiff unrhyw ddatblygiadau o'r fath eu cyflawni ar unrhyw adeg o fewn y Rhannau a'r Dosbarthiadau hyn heb fynegiant o ganiatâd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

4. Bydd yn rhaid i do'r tai gael eu gorchuddio gyda llechi lliw grug glas o ardal Bethesda, neu lechi gyda nodweddion lliw, gwead a hindreuliad tebyg a bydd yn rhaid i fanylion rheiny gael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
5. Ni chaniateir ymgymryd â gwaith datblygu na chlirio ar y safle hyd nes y bydd cynllun tirlunio wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, a'i gymeradwyo ar ffurf cais ffurfiol. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion yr holl goed (gan gynnwys lledaeniad a rhywogaethau) a gwrychoedd presennol ar y tir, yn nodi'r rhai i'w cadw ac yn nodi mesurau i'w diogelu yn ystod y gwaith datblygu.
6. Rhaid cwblhau'r holl waith plannu, hadu neu dywarchu a gynhwysir yn y manylion tirlunio a gymeradwywyd yn ystod y tymor plannu a hadu cyntaf, ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag a ddaw gyntaf; a bydd yn rhaid plannu coed neu blanhigion newydd o fath a maint cyffelyb yn lle unrhyw rai sy'n cael eu clirio ymaith neu eu difrodi'n ddifrifol neu gael clefyd cyn pen 5 blynedd o gwblhau'r datblygiad, a hynny yn ystod y tymor plannu nesaf.
7. Bydd yn rhaid i'r datblygwr ddarparu mynediad ar bob adeg resymol i unrhyw archeolegydd a enwebwyd gan yr awdurdod cynllunio lleol, a bydd yn caniatáu iddo ef / hi i arsylwi ar y gwaith cloddio a chofnodi eitemau o ddiddordeb ac unrhyw ddarganfyddiadau.
8. Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd cyn meddiannu'r unedau preswyllo.

### Rhesymau:

1. I gydymffurfio a Rhan 91 (fel y diwygiwyd) o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990.
2. Er mwyn diffinio'r caniatâd ac i osgoi amheuaeth.
3. Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y dylai datblygiad o'r fath fod yn destun rheolaeth ffurfiol er mwyn diogelu amwynderau'r ardal.
4. Er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn edrych yn foddhaol ac y defnyddir deunyddiau adeiladu lleol priodol, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 ac yn enwedig polisïau 1, 6 ag A.

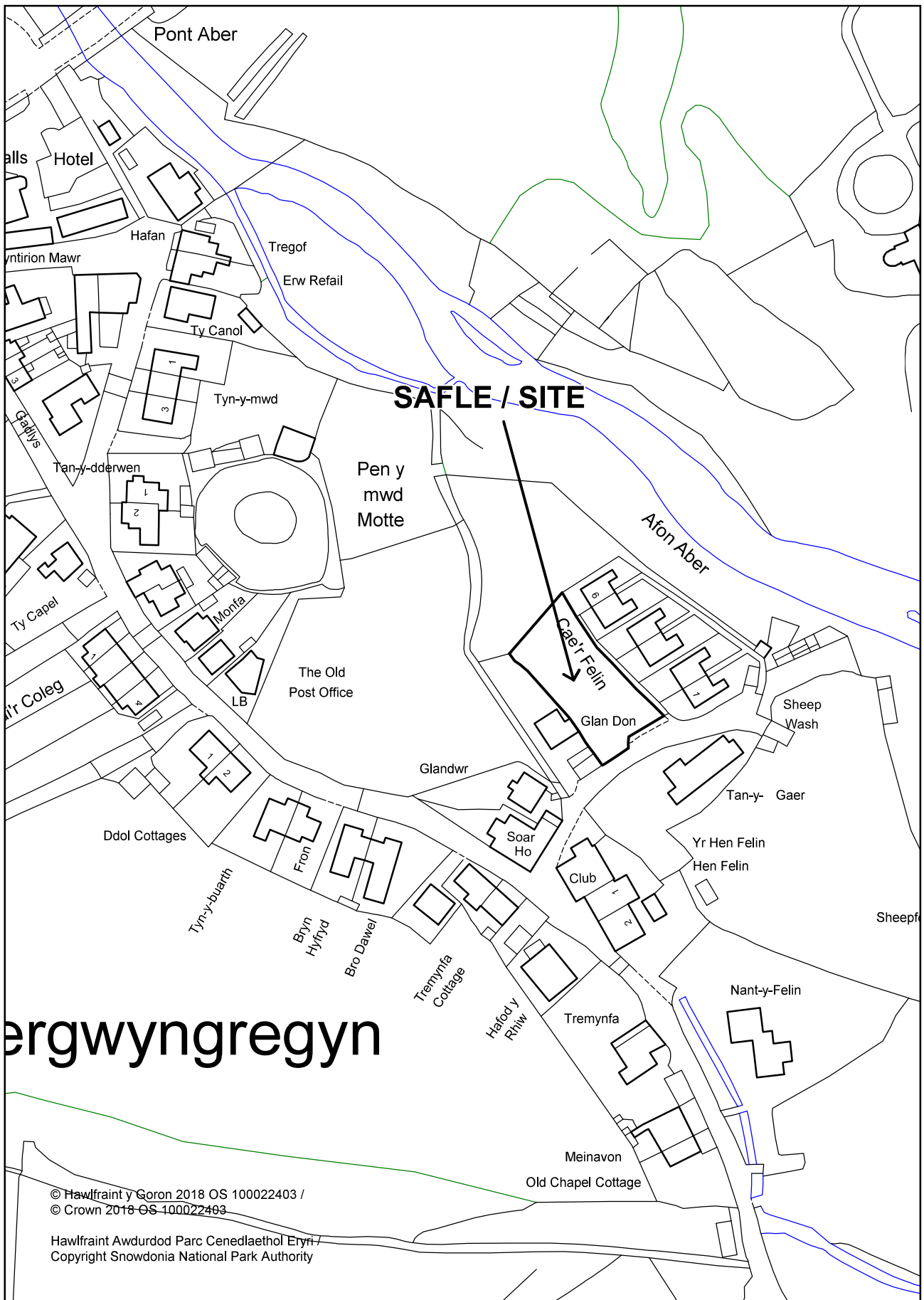
5. Er mwyn gwarchod a gwella amwynderau gweledol yr ardal, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 ac yn enwedig Polisi 1.
6. Er mwyn gwarchod a gwella amwynderau gweledol yr ardal, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 ac yn enwedig Polisi 1.
7. Er mwyn gallu archwilio a chofnodi unrhyw weddillion sy'n archeolegol bwysig yn ddigonol cyn i unrhyw ddatblygiad ddigwydd ar y safle.
8. Er budd rhyddliffiad traffig ar y briffordd gyferbynac i atal unrhyw parcio ar y stryd.

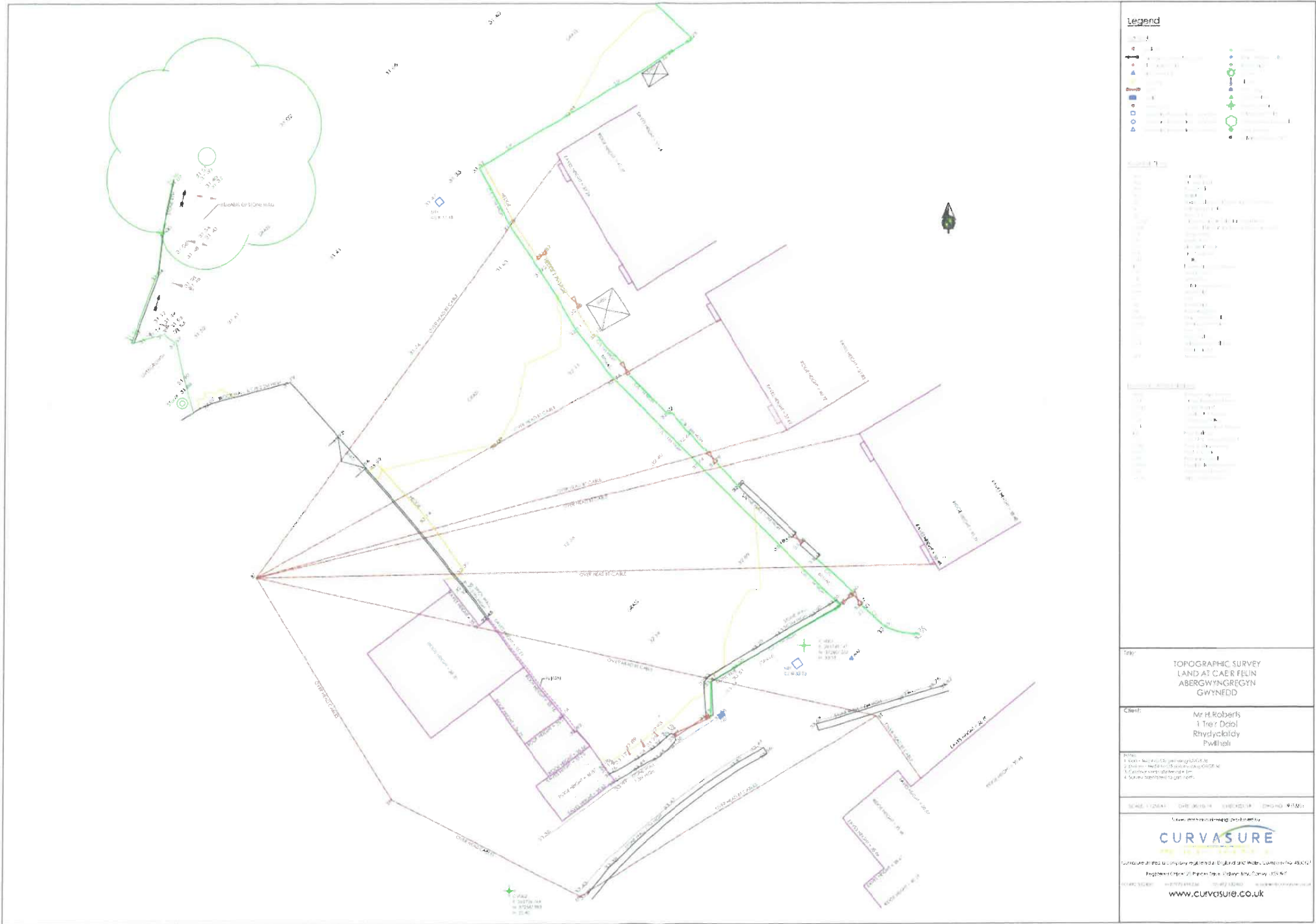
## NODYN CYNGHOROL

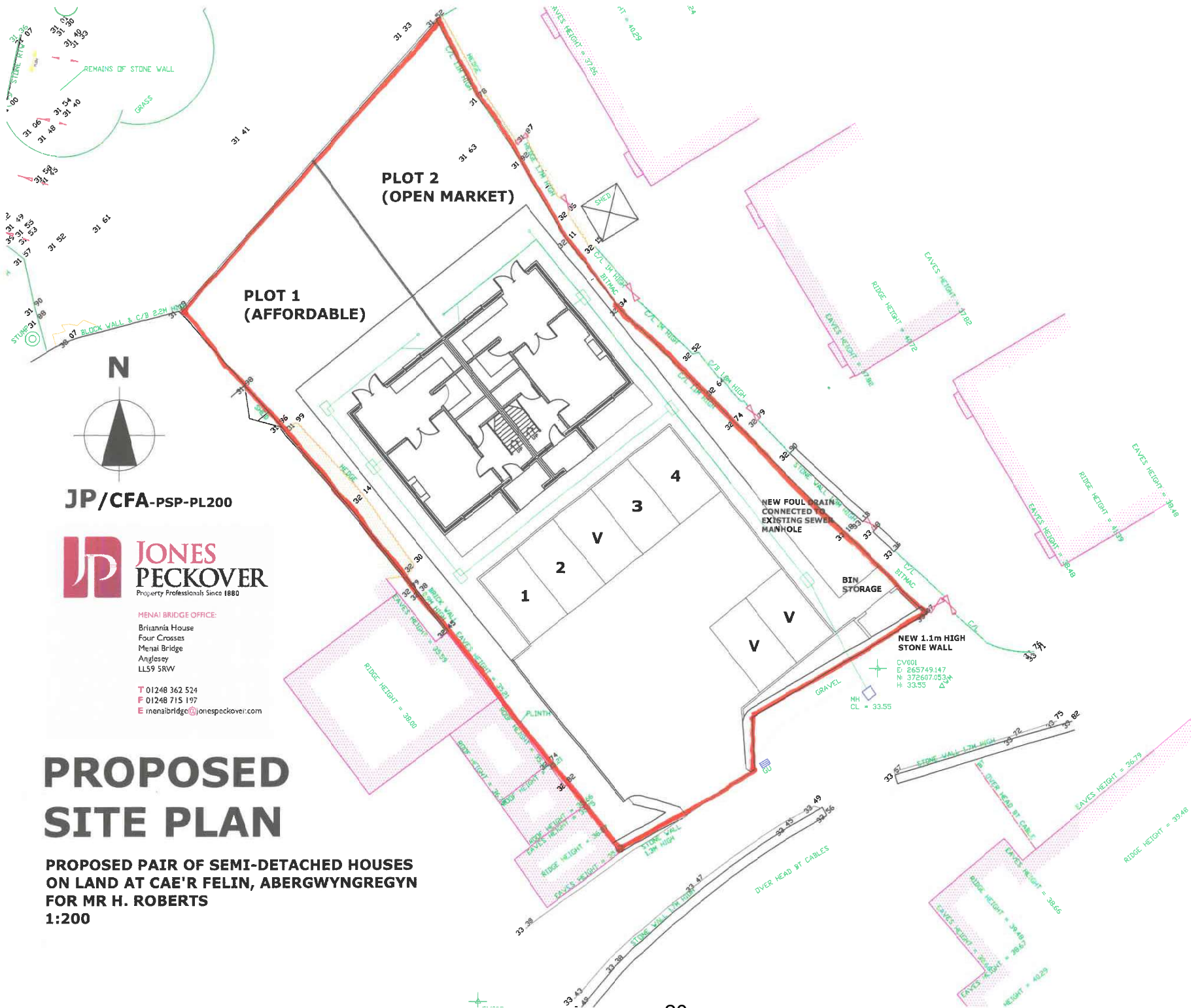
1. DEDDF LLIFOGYDD A RHEOLI DWR 2010  
RHEOLIADAU DRAENIO CYNALIADWY (GWEITHDREFN  
CYMERADWYO A MABWYSIADWY) (CYMRU) 2018  
Yn dilyn cyflwyno deddfwriaeth ar 7 Ionawr 2019 mae systemau draenio cynaliadwy wedi dod yn ofyniad gorfodol ar ddatblygiad newydd o fwy na 1 ty neu lle mae'r ardal adeiladu yn 100m<sup>2</sup> neu fwy. Gallai bod angen caniatâd Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) gan y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) perthnasol. O ganlyniad, fe'ch cynghorir i gysylltu â'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) perthnasol, sef Cyngor Gwynedd am gyngor ac arweiniad ar y mater hwn.  
<https://www.gwynedd.llyw.cymru/en/Residents/Planning-and-building-control/Planning/Sustainable-Drainage-Systems.aspx>.  
NODWCH: Os bydd angen caniatâd Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) bydd hyn angen caniatâd gan y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) cyn i unrhyw adeiladwaith ddechrau ar y safle.



## Cais Rhif / Application No. NP3/10/121







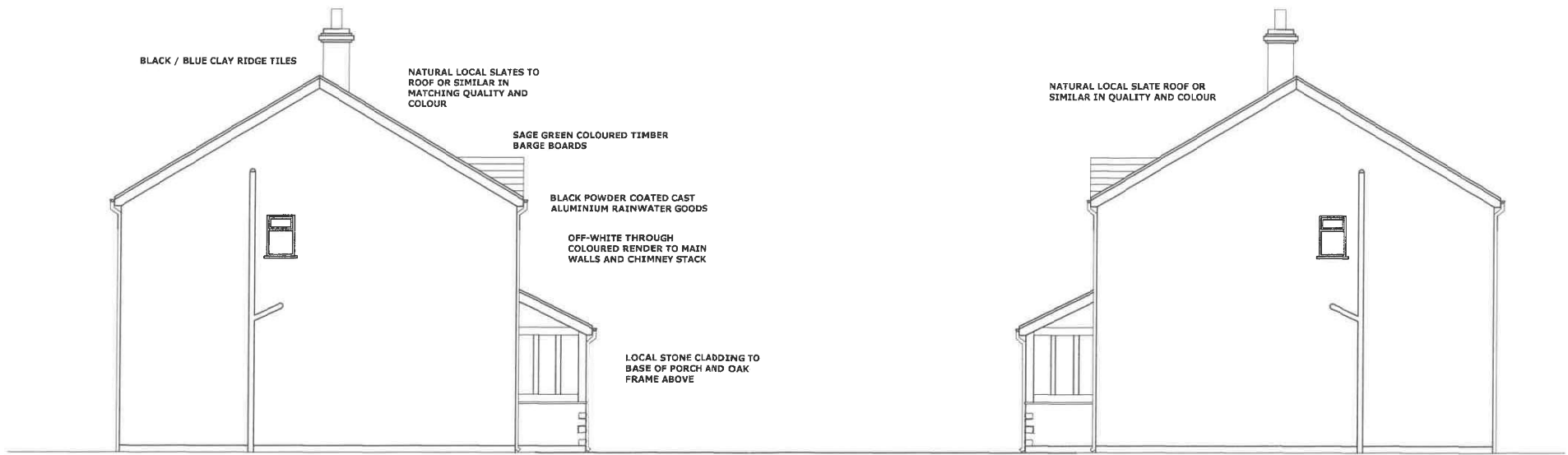
JP/CFA-PSP-PL200



**MENAI BRIDGE OFFICE:**  
 Britannia House  
 Four Crosses  
 Menai Bridge  
 Anglesey  
 LL59 5RW  
 T 01248 362 524  
 F 01248 715 197  
 E menaibrIDGE@jonespeckover.com

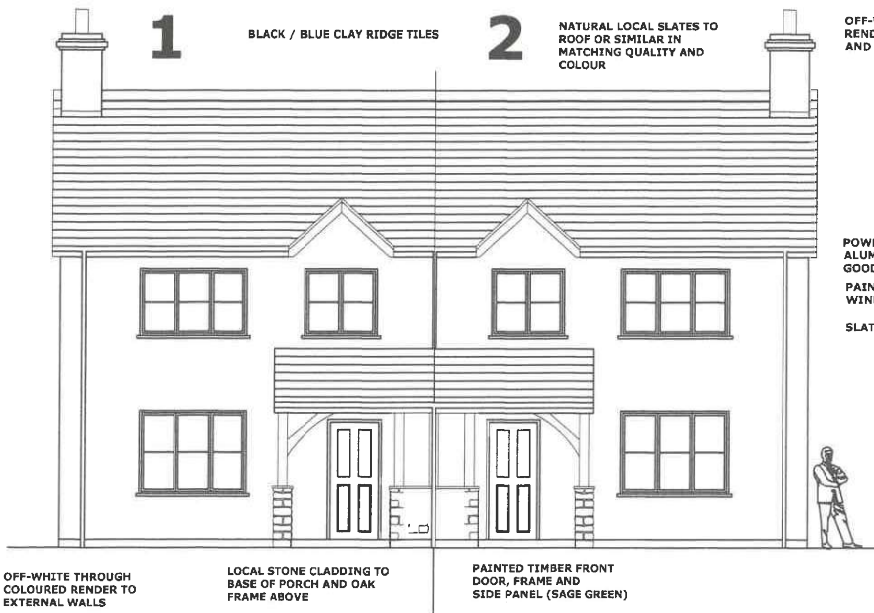
# PROPOSED SITE PLAN

**PROPOSED PAIR OF SEMI-DETACHED HOUSES ON LAND AT CAE'R FELIN, ABERGWYNGREGYN FOR MR H. ROBERTS**  
**1:200**



**PROPOSED END (SOUTH WEST) ELEVATION**

**PROPOSED END (NORTH EAST) ELEVATION**



**PROPOSED FRONT (SOUTH EAST) ELEVATION**



**PROPOSED REAR (NORTH WEST) ELEVATION**

BLACK / BLUE CLAY RIDGE TILES

NATURAL LOCAL SLATES TO ROOF OR SIMILAR IN MATCHING QUALITY AND COLOUR

SAGE GREEN COLOURED TIMBER BARGE BOARDS

BLACK POWDER COATED CAST ALUMINIUM RAINWATER GOODS

OFF-WHITE THROUGH COLOURED RENDER TO MAIN WALLS AND CHIMNEY STACK

LOCAL STONE CLADDING TO BASE OF PORCH AND OAK FRAME ABOVE

NATURAL LOCAL SLATE ROOF OR SIMILAR IN QUALITY AND COLOUR

**1**

BLACK / BLUE CLAY RIDGE TILES

**2**

NATURAL LOCAL SLATES TO ROOF OR SIMILAR IN MATCHING QUALITY AND COLOUR

OFF-WHITE SELF COLOURED RENDER TO MAIN WALLS AND CHIMNEY STACK

POWDER COATED CAST ALUMINIUM RAINWATER GOODS  
PAINTED TIMBER CASEMENT WINDOWS (SAGE GREEN)  
SLATE SUBSILLS

OFF-WHITE THROUGH COLOURED RENDER TO MAIN WALLS AND CHIMNEY STACK

**2**

BLACK / BLUE CLAY RIDGE TILES

**1**

NATURAL LOCAL SLATES TO ROOF OR SIMILAR IN MATCHING QUALITY AND COLOUR

BUFF COLOURED CHIMNEY POT

POWDER COATED CAST ALUMINIUM RAINWATER GOODS  
PAINTED TIMBER WINDOWS  
SLATE SUBSILLS

OFF-WHITE THROUGH COLOURED RENDER TO EXTERNAL WALLS

LOCAL STONE CLADDING TO BASE OF PORCH AND OAK FRAME ABOVE

PAINTED TIMBER FRONT DOOR, FRAME AND SIDE PANEL (SAGE GREEN)

PAINTED TIMBER PATIO DOOR

**JP/CFA-PE-PL02**



MANAI BRIDGE OFFICE

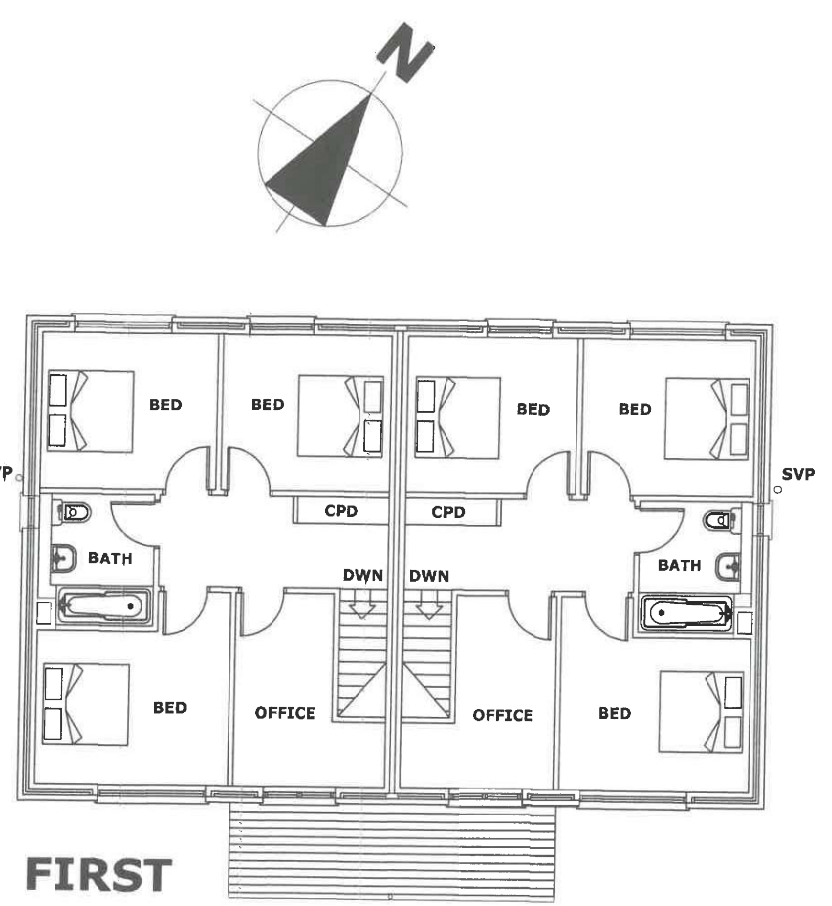
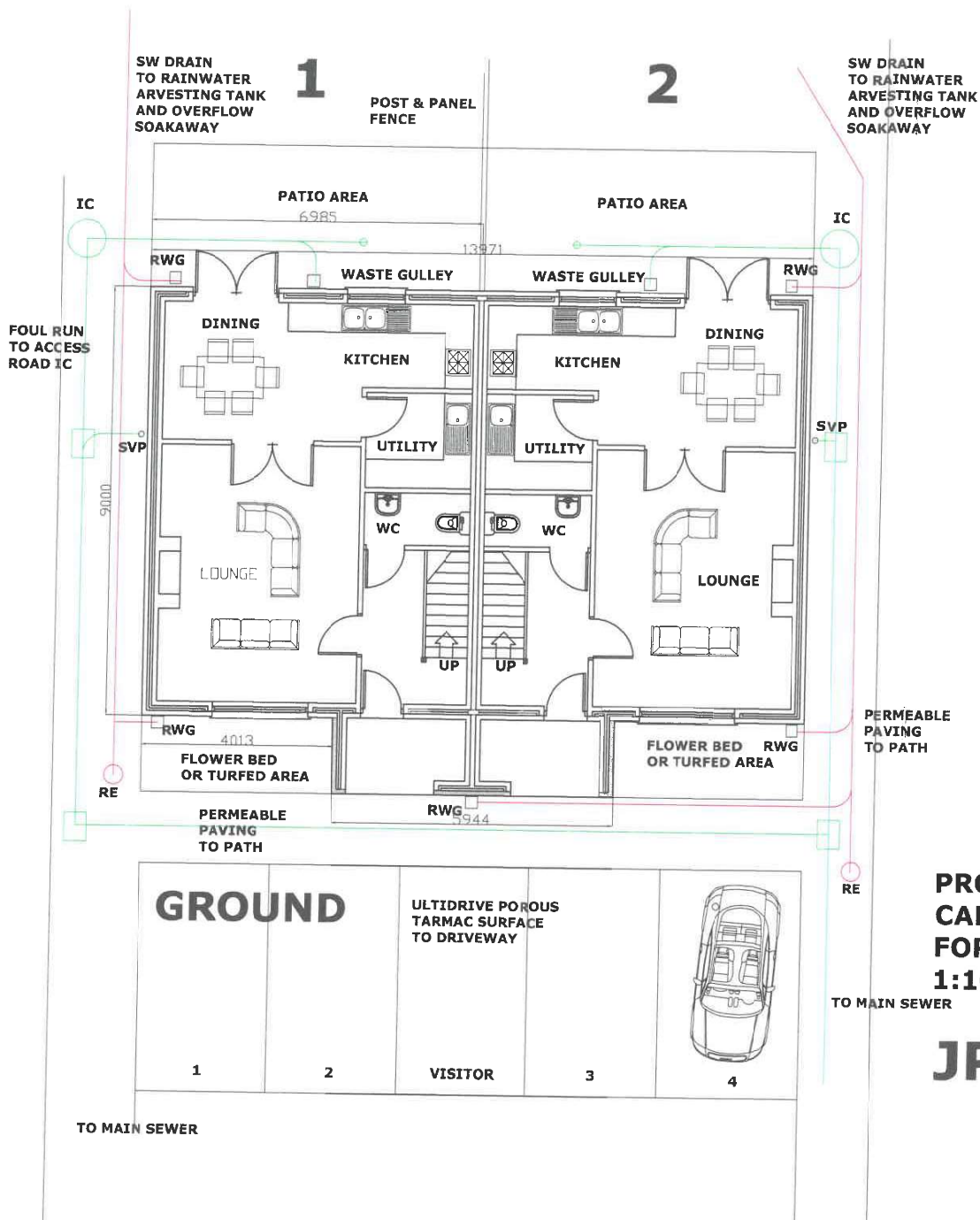
Britannia House  
Four Crosses  
Manai Bridge  
Anglesey  
LL59 5RVV

T 01248 362 524

F 01248 715 197

E [manai@jonespeckover.com](mailto:manai@jonespeckover.com)

**PROPOSED 3 BED SEMI-DETACHED HOUSES ON LAND AT CAE'R FELIN, ABERGWYNGREGYN FOR MR H ROBERTS 1:100**



**FIRST**

**PROPOSED 3 BED SEMI-DETACHED HOUSES ON LAND AT CAE'R FELIN, ABERGWYNGREGYN FOR MR H ROBERTS**  
**1:100**

**JP/CFA-PFP-PL01**



**MENAI BRIDGE OFFICE:**  
 Britannia House  
 Four Crosses  
 Menai Bridge  
 Anglesey  
 LL59 5RW  
 T 01248 362 524  
 F 01248 715 197  
 E menaibrIDGE@jonespeckover.com



**Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri – Pwyllgor Cynllunio a Mynediad. Dyddiad: 02/12/2020**

---

**Cais Rhif:** NP5/62/63G

**Dyddiad Cofrestru:** 14/09/20

**Cymuned:** Llanbedr

**Cyfeirnod Grid:** 260379 327388

**Swyddog Achos:** Mr Aled Lloyd

**Lleoliad:**  
Cynelau Cwn, Pentre Gwynfryn, Llanbedr.

**Ymgeisydd:**

Mr. Christopher Bennett  
Cymru Lân Cyf.  
Plot 4  
Gaerwen Industrial Estate  
Gaerwen  
Ynys Môn  
LL60 6HR

**Disgrifiad:**

Parhad â'r defnydd profedig o'r safle fel storfa stoc wedi cwmpo trwy ddymchwel adeiladau allanol presennol a chodi adeilad newydd yn mesur 13.5 x 9 metr (Ail gais).

**Crynodeb o'r Argymhelliad:**

**GWRTHOD am y rhesymau isod:**

- Mae'n groes i feini prawf iv. a v o Bolisi Datblygu 19: Datblygu Cyflogaeth a Hyfforddiant Newydd.
- Datblygiad amhriodol sy'n methu â gwella na gwarchod 'Rhinweddau Arbennig' y Parc Cenedlaethol ac felly mae'n gwrthdaro â Pholisi Datblygu 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol a Pholisi Datblygu 2: Datblygu a'r Dirwedd.
- Gwrthdaro â dibenion Polisi Strategol Ff: Yr Amgylchedd Hanesyddol gan nad yw'r datblygiad yn gwella nac yn cadw gosodiad adeiladau rhestredig.
- Gwybodaeth annigonol i gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd.

**Y Rheswm (Rhesymau) Pam fod y Cais yn cael ei Adrodd I'r Pwyllgor: Cynllun Dirprwyo**

Ar ddymuniad Aelod o'r Awdurdod.

**Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (AEA):**

Mae'r datblygiad wedi bod yn destun barn sgrinio a ddaeth i'r casgliad nad yw'r datblygiad yn ddatblygiad AEA.

## **Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (ARhC):**

Fel yr 'Awdurdod Cymwys' at ddibenion Cadwraeth Cynefinoedd a Rheoliadau Rhywogaethau 2017 mae'n ofynnol i'r Awdurdod hwn ymgymryd ag Asesiad Rheoliadau Cynefin.

Mae'n ofynnol i'r Awdurdod gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefin (ARhC) ar gyfer y cais cynllunio hwn oherwydd presenoldeb clwydfan (nau) ar gyfer yr ystlumod pedol lleiaf yn yr adeilad (au) presennol ar y safle sydd i'w ddymchwel i hwyluso adeiladu'r adeilad newydd arfaethedig. Mae ystlumod pedol llai yn rhywogaethau Annecs II sy'n brif reswm dros ddethol Coedydd Derw Meirionnydd a Safleoedd Ystlumod fel ACA, mae'r 2 gydran agosaf (h.y. SoDdGA Coed Aber Artro a SoDdGA Coed Lletywalter) ac maent wedi'u lleoli tua c.160m ac c. 270m yn y drefn honno o'r safle datblygu arfaethedig.

Gofynnwyd am wybodaeth bellach gan yr asiant i alluogi'r Awdurdod i gynnal yr asesiad.

## **Dynodiadau Tir / Cyfyngiadau:**

Cefngwlad Agored

O fewn 160m i Goed Artro SoDdGA

O fewn 270m i Goed Lletywalter SoDdGA

Coetir Hynafol gyferbyn a'r safle

Llwybr Cyhoeddus yn rhedeg trwy'r safle (Hawliau Tramwy Llanbedr Rhif 23)

Yn agos at Adeilad Rhestredig (Capel Salem)

## **Disgrifiad o'r Safle:**

Mae'r safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored ar ddarn o dir amaethyddol wedi'i lefelu. Fe'i lleolir ar ymyl ddwyreiniol dau floc cyffiniol o goetir, tua 700m i'r gogledd-ddwyrain o bentref bach Pentre Gwynfryn a bron i 1.2 milltir o bentref Llanbedr. Mae'r safle i'w weld yn rhannol o'r ffordd sy'n arwain o bentref Llanbedr i Gwm Nantcol. Mae Capel Salem a Thŷ'r Capel (Adeilad Rhestredig Gradd II) o fewn 60 metr i'r safle.

Ar hyn o bryd mae adeiladau cytiau cwn (cynelau) ac adeilad llosgydd bach yn cynnwys adeiladau concrit isel a rhai o wneuthuriad tun rhychog ac ardal galed. Mae pwll bach i'r dwyrain ac mae ffens rhwyll wifrog ar bob ochr i'r safle. Mae'r adeiladau presennol wedi'u lleoli mewn ardal sydd wedi'i chlirio ymysg y coetir, gyda choed yn ffurfio'r ffiniau uniongyrchol i'r gogledd a'r gorllewin. Llifa Afon Artro ger ffin orllewinol y safle, gyda'i phwynt agosaf yn fras 25 m o gornel fwyaf gogledd-orllewinol y safle. Mae'r afon ar waelod dyffryn o'r safle, gyda gostyngiad serth yn y tir rhwng y safle a'r afon.

Mae Rhaeadrau Nantcol a maes gwerysyla Rhaeadr Nantcol yn agos iawn.

Gellir cyrraedd safle'r cais oddi ar y ffordd sirol ar drac sengl oddeutu 40 metr o hyd. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd y trac a thrwy'r safle. O'r ffordd sirol mae'r safle'n cael ei sgrinio'n rhesymol gan goed brodorol.

### **Datblygiad Arfaethedig:**

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer parhau gyda'r defnydd sefydledig o'r safle fel storfa stoc wedi cwmpo trwy ddymchwel yr adeiladau dalennau rhychog agored a bloc presennol a chodi adeilad newydd sy'n mesur 13.5m x 9m x 5.5m o uchder.

Bydd yr adeilad arfaethedig yn cynnwys dalennau gyda 3 bae wedi'u hamgáu gan ddrysau caead rholer.

Mae'r cynnig cyfredol yn cynnwys plannu ar ffin y safle y tu ôl i'r adeilad arfaethedig.

Mae'r cynllun rheoli safle yn nodi y bydd yr holl stoc yn cael ei ddanfon mewn cynhwysydd wedi'i orchuddio sy'n atal gollyngiadau. Mae'r cynwysyddion hyn yn flychau paled plastig sy'n cael eu cyflenwi i gwsmeriaid ac fe allant eu storio a'u cludo eu hunain. Cesglir y cynwysyddion hyn mewn cerbyd cwmni.

Byddai cyrff / carcassau anifeiliaid neu wastraff bwyd yn cael eu dadlwytho o gerbydau cludo a'u llwytho i gynwysyddion rhewgell yn yr adeilad caeedig newydd. Byddai'r carcassau / gwastraff bwyd wedi'i hoeri mewn oergell / wedi'u rhewi wedyn yn cael eu cludo o'r safle mewn cynhwysydd rhewgell i'w losgi mewn man arall yn wythnosol neu'n bythefnosol. Mae amlder y casgliadau yn dibynnu ar yr adeg o'r flwyddyn / tymor.

Byddai'r man troi presennol ar gyfer y safle a'r trac mynediad yn cael eu huwchraddio trwy ddefnyddio tarmac ac arwyneb athraidd a byddai'n cael ei ddefnyddio fel man troi ar gyfer HGV.

Mae manylion yn y cais yn nodi y bydd y storfa stoc sydd wedi cwmpo yn gweithredu rhwng 07.00 a 18.00, o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08.00 i 12.00 ar ddydd Sadwrn. Bydd y safle yn darparu cyflogaeth i 2 o weithwyr llawn amser.

Ar hyn o bryd mae'r ymgeisydd yn gweithredu gwasanaeth rheoli gwastraff a chasglu stoc wedi cwmpo o Ystâd Ddiwydiannol Gaerwen, Ynys Môn.

### **Polisiau Cynllunio Perthnasol:**

#### **Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031**

- PS A: Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a Datblygiadau Cynaliadwy
- PS C: Strategaeth Datblygu Gofodol
- PS 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol
- PD 2: Datblygu a'r Tirwedd

- PS D: Yr Amgylchedd Naturiol
- PS L: Hygyrchedd a Chludiant
- PD 19 Gwaith Newydd a Datblygu Hyfforddiant
- PS Ff: Yr Amgylchedd Hanesyddol
- PS H: Economi Wledig Gynaliadwy

### Canllawiau Cynllunio Atodol

- CCA 2: Astudiaethau Datblygu Cyffredinol
- CCA 7: Tirweddau a Morluniau Eryri

### Polisi Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio i Gymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 11: Swm

Nodyn Cyngor Technegol 21: Gwastraff

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economi

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

### Ymgynghoriadau:

<p>Cyngor Cymuned Llanbedr</p>	<p>1. Gwrthwynebiad – Rhoddwyd caniatâd Cynllunio yn 2004 (NP5/62/63C i osod llosgydd bach i baratoi anifeiliaid wedi cwmpo fel bwyd ar gyfer y cŵn hela a oedd yn cael eu cadw ar y safle. Mae'r cais newydd hwn yn honni mai'r bwriad yw "parhau gyda'r defnydd profedig o'r safle fel storfa stoc wedi cwmpo". Mae'r hyn a ddisgrifir yn y cais yn hollol wahanol o ran cymeriad, o ran ei faint a'i ddefnydd, i'r cais diwethaf – mae yna gymeriad diwydiannol iddo ac mae hwn ar raddfa llawer mwy na'r defnydd preifat cyfredol.</p> <p>Mae'r safle'n anaddas am nifer o resymau gan gynnwys ei leoliad yng nghefn gwlad. Mae hefyd mewn ardal lle mae'r diwydiant twristiaeth yn elfen bwysig o'r economi leol.</p>
--------------------------------	--

	<p>2. Oherwydd natur y cynnig sy'n golygu buddsoddiad sylweddol, mae'n amlwg y bydd y gwasanaeth casglu a storio'r stoc sydd wedi cwmpo ar raddfa lawer mwy, yn enwedig gan fod y canolfannau eraill y cwmni wedi'u lleoli ymhell i ffwrdd. Felly bydd cynnydd sylweddol yn y drafnidiaeth ar hyd ffordd gul a throellog. Yn y dogfennau, sonnir am ddarpariaeth ar gyfer man troi a pharcio ar gyfer lorïau cynalog; byddai defnyddio cerbydau tebyg yn gyson yn effeithio ar ddiogelwch ac amwynderau trigolion lleol ar raddfa a fyddai'n annerbyniol.</p> <p>3. Byddai'r adeilad arfaethedig, gan gynnwys y dirwedd ddiwydiannol galed, yn cael effaith niweidiol ar safle adeilad rhestredig sef Capel Salem, sydd o bwysigrwydd cenedlaethol ac yn gyrchfan boblogaidd i ymwelwyr.</p> <p>4. Mae'r safle'n agos at ac wedi'i amgylchynu gyda Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, a byddai datblygiad o'r fath yn effeithio ar gymeriad y parthau hyn.</p>
Cyfoeth Naturiol Cymru	Disgwyl sylwadau
Gwynedd – Priffyrdd	Dim gwrthwynebiad – Argymell amod ynglyn â symudiadau traffig
Gwynedd – lechyd yr Amgylchedd	Dim gwrthwynebiad – argymell amodau
Dŵr Cymru	Dim gwrthwynebiad, gan fod tanc septig i'w ddefnyddio
Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS)	Disgwyl sylwadau
Coedwigaeth	Dim ymateb
Ecoleg	Angen ARhC

### Ymateb Gyhoeddusrwydd:

Mae'r cais wedi cael cyhoeddusrwydd trwy rybudd safle a llythyrau hysbysu i wrthwynebwyr blaenorol y cais a wrthodwyd, cyfeirnod NP5 / 62 / 63F.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 171 o lythyrau yn gwrthwynebu wedi'u derbyn ac mae crynodeb o'r pryderon a godwyd fel a ganlyn:

- Tagfeydd traffig
- Gweithrediad masnachol

- Diraddio amgylchedd hardd a phwysig
- Defnydd anaddas o dir
- Risg llygredd
- Effaith ar dwristiaeth
- Agoswydd at eiddo preswyl
- Ddim yn safle priodol
- Gwallau yn y cyflwyniad
- Ni fu erioed yn ganolfan ar gyfer casglu anifeiliaid marw
- Problemau aroglau
- Rheoli a gwaredu elifiant
- Yr effaith y bydd y datblygiad yn ei chael ar safleoedd o ddiddordeb cadwraeth arbennig.
- Effaith y datblygiad ar Gapel Salem

## 1.0 Cefndir

- 1.1 Mae'r adeiladau presennol / cytiau cwn yn elwa o ganiatâd cynllunio a roddwyd yn 2005 yn amodol ar gyfer codi dau adeilad newydd ar gyfer storfa gig (3.8mx 2.7mx 2.9m), a chroen anifeiliaid / cuddio storio a llosgydd (9m x 4.5mx 2.7m).
- 1.2 Ar adeg cais 2005, roedd y safle wedi'i sefydlu fel cynelau cwn hela llwynogod a elwir yn lleol fel 'Cwm Nantcol Foxhounds'. Roedd y caniatâd a roddwyd yn 2005 yn ymwneud â llosgydd ac ardal storio ar raddfa fach yn gyfan gwbl i hwyluso bwydo'r cwn dal llwynogod yn y cytiau cwn / cynelau. Roedd yn gyfyngedig i gasglu stoc wedi cwmpo o'r dalgylch bach uniongyrchol.
- 1.3 Er nad yw'r safle wedi gweithredu am y 2 flynedd ddiwethaf, ystyrir bod y defnydd sefydledig o'r safle yn parhau. Mae llystyfiant wedi gordyfu ar y safle ac nid oes tystiolaeth o symudiadau cerbydau diweddar.
- 1.4 Ym mis Medi 2019 gwrthodwyd caniatâd cynllunio ar gyfer dymchwel adeiladau allanol presennol a chodi adeilad newydd i'w ddefnyddio fel canolfan casglu stoc wedi cwmpo.
- 1.5 Gwrthodwyd y cais yn seiliedig ar yr hyn a ganlyn:
  - Oherwydd na chyflwynwyd digon o wybodaeth am faterion Ecolegol, mae'r cais hwn yn gwrthdaro â pholisi 1 Cynllun Datblygu Lleol Eryri.
  - Oherwydd ei agoswydd at eiddo preswyl, mae'r cynnig yn debygol o gael effaith andwyol ar amwynder preswyl cyfagos ar ffurf niwsans aroglau a phlâu. Mae'r cynnig felly'n groes i Gynllun Datblygu Lleol Eryri, yn benodol Polisi Datblygu 1, sy'n ceisio sicrhau na fydd datblygiad yn achosi niwed sylweddol i amwynderau preswyl cyfagos nac amwynder y Parc.

- Oherwydd na ddarparwyd tystiolaeth gadarn i ddangos nad oes unrhyw safleoedd amgen addas eraill ar gael, mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi Datblygu 19.
- Oherwydd bod y cynnig yn cynnwys 10 symudiad cerbydol bob dydd ar gyfartaledd, mae angen asesiad traffig llawn. Mae'r cynnig fel y'i cyflwynwyd yn gwrthdaro â Chynllun Datblygu Lleol Eryri (2016-2031) maen prawf ix hynny ydi nid oes digon o dystiolaeth wedi'i gyflwyno er mwyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu hynny.

## 2.0 Egwyddor Datblygu

- 2.1 Mae'n briodol ystyried y cynnig yn erbyn Polisi Strategol A, C, D ac L a Pholisïau Datblygu 1, 2, a 19. Caniateir cynigion o'r math hwn dim ond ar yr amod nad ydynt yn niweidio ymddangosiad a chymeriad gweledol yr ardal gyfagos yn sylweddol. neu'r dirwedd ehangach, neu'n effeithio'n andwyol ar 'Rhinweddau Arbennig' y Parc Cenedlaethol ac amwynder y rhai sy'n byw yn agos.
- 2.2 Y prif bolisïau i'w hystyried yw Polisi Strategol C: Strategaeth Datblygu Gofodol a Pholisi Datblygu 19: Datblygiad Cyflogaeth a Hyfforddiant Newydd.
- 2.3 Mae Polisi Strategol C yn darparu cyfleoedd cyfyngedig ar gyfer datblygiad newydd mewn lleoliad cefn gwlad agored. Yn ôl meini prawf (xxiv) *'bydd datblygiad cyflogaeth a hyfforddiant newydd ar raddfa fach yn unol â Pholisi Datblygu 19 'yn cael ei gefnogi mewn 'amgylchiadau eithriadol.'*
- 2.4 Bydd Polisi Datblygu 19 yn cefnogi datblygiad bach ar raddfa newydd briodol yng nghefn gwlad agored "mewn amgylchiadau eithriadol", ar yr amod bod y meini prawf canlynol yn cael eu bodloni, sef:
- (iv.) *'Bod graddfa a dyluniad y datblygiad gan gynnwys ei osodiad yn parchu ac yn gwarchod cymeriad y dirwedd ac nad yw'n cael effaith andwyol ar y Parc Cenedlaethol.'*
  - (v.) *'Bod tystiolaeth gadarn wedi'i darparu i ddangos nad oes unrhyw safleoedd amgen addas eraill ar gael.'*
  - (vi.) *'Mae'r lleoliad yn gynaliadwy o ran gweithlu lleol.'*
  - (vii.) *'Mae'n defnyddio'r gweithlu lleol.'*
- 2.5 Gwneir asesiad o'r polisïau hyn yn nes ymlaen yn yr adroddiad hwn.

### **3.0 Ystyriaethau Cynllunio**

#### ***Polisi Strategol C a Polisi Datblygu 19 meini prawf v.***

- 3.1 Fel y dywedwyd yn gynharach, y prif ystyriaethau polisi yw Polisi Strategol C a Pholisi Datblygu 19.
- 3.2 Mae'r polisiâu hyn yn nodi y dylid canolbwyntio datblygiad cyflogaeth a hyfforddiant newydd mewn canolfannau gwasanaeth lleol, setliadau gwasanaeth ac mewn aneddiadau eilaidd. Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y bydd datblygiad o'r math hwn yn cael ei gefnogi mewn lleoliad cefn gwlad agored.
- 3.3 Yn benodol mae meini prawf (v) y polisi hwn yn ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno 'tystiolaeth gadarn' i ddangos nad oes unrhyw safleoedd amgen addas eraill ar gyfer y datblygiad dan sylw.
- 3.4 Ni chafwyd tystiolaeth o'r fath yn hyn o beth. Yn y cyflwyniad, dywed yr ymgeisydd ei fod wedi bod yn chwilio am safle addas yn yr ardal ers dros ddwy flynedd. Fodd bynnag, ni chafwyd tystiolaeth i gadarnhau hyn. Hefyd, nodir yn eu Datganiad Dylunio a Mynediad bod yr ymgeisydd o'r farn nad oes unrhyw ofyniad i ddarparu tystiolaeth o'r fath bod y safle yn elwa o ddefnydd stoc syrthiedig sefydledig.
- 3.5 Fodd bynnag, ymddengys bod natur y cynnig hwn yn sylweddol wahanol i'r hyn a gafodd ganiatâd cynllunio yn 2005. Er nad yw'n darparu ar gyfer llosgi anifeiliaid, mae'n darparu capasiti storio llawer mwy ar gyfer stoc sydd wedi cwmpo. Yn flaenorol, deellir y byddai'r safle'n cael ei ddefnyddio'n bennaf ar gyfer cadw a bwydo cŵn hela llwynogod preswyl. Bydd y cynnig hwn yn gweithredu ar sail fasnachol fwy, gyda symudiadau traffig rheolaidd i drosglwyddo carcasau anifeiliaid i'r safle ac oddi yno, a phob un o fewn lleoliad cefn gwlad.
- 3.6 Ar y sail hon credaf fod maen prawf (v) yn berthnasol ac mae'r cynnig hwn yn methu oherwydd does dim tystiolaeth wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais hwn.

#### ***Polisi Datblygu 19 meini prawf (iv), Polisi Datblygu 1 a Polisi Datblygu 2***

- 3.7 At hynny, mae angen asesu meini prawf (iv) o Bolisi Datblygu 19, Polisi Datblygu 1, Polisi Datblygu 2 a Pholisi Strategol Ff a fydd y cynnig o ran ei ddyluniad, ei raddfa a'i osodiad yn gwarchod cymeriad y dirwedd a hefyd yn gwarchod ac yn gwella 'rhinweddau arbennig' y Parc Cenedlaethol.



- 3.8 Bydd yr adeilad newydd arfaethedig yn disodli amrywiaeth o adeiladau llai, blêr o wneuthuriad tun a gwaith bloc. Bydd yr adeilad ar raddfa gymharol fawr gydag ôl troed o 13.5 metr wrth 9 metr a bydd uchder i'r grib o 5.5 metr. Mae'r dyluniad yn cynnwys defnyddio tri drws o fath rholer. Bydd unrhyw oleuadau sydd eu hangen y tu allan yn cael eu rheoli gan synwryddion cynnig. Ni chyflwynwyd cynllun goleuadau penodol fel rhan o'r cyflwyniad hwn.
- 3.9 Cynigir gwella'r fynedfa a'r man troi presennol trwy ddefnyddio tarmac ac ardal galed athraidd. Cynigir triniaeth ffiniol i ddrychiad cefn yr adeilad trwy blannu gwrych a choed newydd a fydd yn cynorthwyo i sgrinio'r adeilad arfaethedig. Ni chafwyd unrhyw fanylion mewn perthynas â ffin gweddill y safle ac felly tybir y bydd y driniaeth ffin hon yn aros fel ag y mae ar hyn o bryd.

### **Traffig a Thrafnidiaeth**

- 3.10 Ceir mynediad i'r safle trwy rwydwaith o briffyrdd bach, gyda llawer ohonynt yn gul mewn manau.
- 3.11 Byddai'r cynnig yn arwain at symudiadau cerbydau ychwanegol trwy Bentre Gwynfryn. Mae'r briffordd ar y pwynt penodol hwn yn gul ac yn cael ei waethygu ymhellach gan barcio ar y stryd.
- 3.12 Mae'r cynnig yn nodi y bydd cerbydau'n cael eu defnyddio i gludo anifeiliaid marw i'r safle a bydd Cerbydau Nwyddau Trwm cymalog yn cael eu defnyddio i gludo'r carcasau o'r safle i'w llosgi mewn man arall.
- 3.13 Rhagwelir ar gyfartaledd y bydd 10 cerbyd y dydd yn cyrraedd ac mae'r manylion a ddarperir yn awgrymu na fydd y symudiad hwn yn ddim gwahanol i'r hyn a oedd pan oedd y safle'n gweithredu fel cynelau.
- 3.14 Mae gwybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cyfredol yn nodi nad oes unrhyw amod cyfredol sy'n cyfyngu ar symudiadau traffig ar y defnydd presennol, a bod y safle pan oedd yn gweithredu o'r blaen yn cael 10 ymwelydd y dydd ar gyfartaledd. Gan nad oes unrhyw gynnydd arfaethedig o ran y nifer hwn, nid yw'r awdurdod priffyrdd yn gweld unrhyw sail i fynnu asesiad traffig.
- 3.15 Yn hyn o beth nid oes gan Briffyrdd Gwynedd wrthwynebiad i'r cynnig. Fodd bynnag, o ystyried y gwrthwynebiadau niferus, maent wedi argymhell defnyddio amod i reoli nifer y symudiadau cerbydau trwm i nifer o ddeg yn ystod dyddiau'r wythnos a phum symudiad ar fore Sadwrn. Er bod yr awgrym hwn wedi'i nodi; byddai gorfodi amod o'r fath yn broblemus ac nid yw'n ymarferol.

## Ystyriaethau Mwynderau Lleol

- 3.16 O ran sŵn ac aflonyddwch ni ystyrir y byddai gweithrediadau ar y safle, gan gynnwys gyrru'r cerbydau yn ôl a'r larymau rhybuddio cysylltiedig, yn arbennig o glywadwy gan fod y safle gryn bellter o'r eiddo preswyl agosaf.
- 3.17 Bydd gweithrediadau llwytho a dadlwytho yn digwydd yn yr adeilad ac o bosibl yn lleihau'r achosion o ryddhau unrhyw arogleuon.
- 3.18 Mae cynllun rheoli aroglau wedi'i gyflwyno gyda'r cais. Mae'n dod i'r casgliad y gellir lleihau'r arogleuon sydd â'r potensial i achosi niwsans yn sylweddol oherwydd y ffaith bod y storfa wedi'i rheweiddio a dim ond cyfeintiau isel o wastraff fydd yn cael eu rheoli ar unrhyw un adeg. Ar ben hynny, bydd yr holl ddanfoniadau'n cael eu cludo'n uniongyrchol i'r adeilad prosesu caeedig.
- 3.19 Mae Adran Iechyd yr Amgylchedd Cyngor Gwynedd wedi cadarnhau ar ôl ystyried y cynllun rheoli aroglau na allant warantu na fydd arogleuon yn codi, ond gyda'r mesuriadau a gynigir, bydd unrhyw arogleuon yn cael eu lleihau. Ni ddylai'r safle achosi niwsans statudol i eiddo preswyl. Maent wedi argymhell y dylid gosod amodau i sicrhau bod yr adeilad newydd wedi'i selio'n iawn ac yn cydymffurfio â gofynion yr Asiantaeth Iechyd Anifeiliaid a Phlanhigion.
- 3.20 Pe bai'r Awdurdod yn bwriadu cymeradwyo'r cais, yna byddai angen rhagor o fanylion yn ymwneud â dŵr y cyflenwad dŵr, tanc septig a chynllun draenio. Gellir mynd i'r afael â'r materion hyn trwy osod amodau sydd wedi'u geirio'n addas.
- 3.21 Mae manylion cynllun rheoli plâu wedi'u cyflwyno ac mae Adran Iechyd yr Amgylchedd yn fodlon â'r manylion.
- 3.22 O ran ymddangosiad, dyluniad a lleoliad cyffredinol yr adeilad a'r isadeiledd sy'n ei hwyluso, mae'r cynnig yn ymddangos yn fasnachol ei natur ac yn cael ei ystyried yn ffurf anghydnaws o ddatblygiad mewn lleoliad cefn gwlad agored. Mae'r cynnig yn methu â pharchu a gwarchod cymeriad y dirwedd yn yr ardal hon o'r Parc Cenedlaethol. I'r graddau hyn mae'n methu â chydymffurfio â meini prawf (iv) Polisi Datblygu 19.
- 3.23 Nod Polisi Datblygu 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol yw gwarchod a gwella 'rhinweddau arbennig' y Parc Cenedlaethol. Ni chaniateir datblygiad oni bai bod natur, lleoliad, gosodiad y safle, uchder, ffurf a graddfa'r datblygiad yn gydnaws â chymeriad y safle a'i lleoliad.

- 3.24 Gan ystyried yr holl fanylion a ddarperir mewn perthynas â sut y bydd yr adeilad arfaethedig yn gweithredu, nid yw lleoliad na gosodiad safle'r datblygiad yn gydnaws â chymeriad y safle a'r ardal. Felly mae'n gwrthdaro â meini prawf (i) Polisi Datblygu 1.
- 3.25 Er gwaethaf yr ymateb i'r ymgynghoriad gan Briffyrdd Gwynedd, mae gwrthdaro posibl â meini prawf (ix) sy'n manylu nad yw "goblygiadau traffig y datblygiad yn arwain at ddwyster neu fathau o draffig a fydd yn creu problemau priffyrdd neu ddiogelwch ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, nac yn niweidio tirwedd neu amwynder y bobl leol yn sylweddol." Fel yr awgrymwyd yn flaenorol, mae gosod amod ar symudiadau cerbydau dyddiol i'r safle yn codi'r cwestiwn ynghylch addasrwydd y datblygiad yn y lleoliad hwn a'r effaith yn y dirwedd ehangach.
- 3.26 Gan gyfeirio at yr effaith ar y dirwedd ehangach, mae Polisi Datblygu 2: Datblygu a'r Dirwedd yn nodi y dylai graddfa datblygiad newydd, gan gynnwys ei osodiad a'i dirlunio barchu a gwarchod cymeriad y dirwedd. Yn benodol, nod y polisi yw amddiffyn ardaloedd cymeriad tirwedd yn seiliedig ar LANDMAP. System wybodaeth ddaearyddol Cymru gyfan yw LANDMAP sy'n seiliedig ar adnoddau tirwedd. Mae'n cynnwys pum 'Agwedd a Werthusir' sef Tirwedd Ddaearegol, Cynefinoedd Tirwedd, Gweledol a Synhwyrdd, Tirwedd Hanesyddol a'r Dirwedd Ddiwylliannol.
- 3.27 Mae'r cynnig hwn wedi'i ymgorffori mewn ardal ddiffiniedig fwy ar gyfer gofynion yr asesiad LANDMAP. Mae'r ardal hon yn ymgorffori'r Afon Nantcol ac ardaloedd ucheldirol y Rhinogau. O ran yr agweddau gweledol a synhwyrdd a'r dirwedd ddaearegol, mae'r ardal gyfan yn cael ei dosbarthu fel ardal ragorol gwerth uchel. Yr argymhelliad ar gyfer yr ardal hon yw y dylid ei gwarchod yn ei chyflwr bresennol.
- 3.28 Gan fod Cwm Nantcol yn dirwedd sensitif o ansawdd uchel iawn, rhoddwyd sylw ac ystyriaeth arbennig i'r cynnig hwn. Mae'n amheus a ellir integreiddio elfennau o'r cynnig yn y tiffurf presennol ac o fewn coed sy'n bodoli eisoes. Er na fydd y cynnig yn amlwg yn weledol ar dir uwch o bell, bydd yn weladwy iawn o olygfeydd cyhoeddus ehangach o'r llwybr troed sy'n rhedeg yn uniongyrchol trwy'r safle. Oherwydd natur a dyluniad y datblygiad arfaethedig, bydd yn methu ag integreiddio a gwarchod rhinweddau unigryw'r ardal ehangach hon ac yn y pen draw yn cael effaith annerbyniol ar y dirwedd.

### **Yr Amgylchedd Hanesyddol**

- 3.29 Mae'r safle o fewn 60 metr i Gapel Salem a Bwthyn y Gofalwr sydd yn Adeilad Rhestredig Gradd II.

- 3.30 Ym Mholisi Cynllunio Cymru - Rhifyn 10 - Rhagfyr 2018, mae Pennod 6, paragraff 6.1.10 yn nodi'n benodol, 'Dylai fod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw neu wella adeilad rhestredig a'i osodiad, a allai ymestyn y tu hwnt i'w gwrtil. Ar gyfer unrhyw gynnig datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei osodiad, y brif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyniad statudol i roi sylw arbennig i ddymunoldeb gwarchod yr adeilad, ei osodiad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.'
- 3.31 Oherwydd natur 'fasnachol' y cynnig hwn a sut y bydd yn gweithredu o ran symudiadau cerbydau ac oriau gweithredu, ni fydd yn cadw nac yn gwella gosodiad Capel Salem na bwthyn y Gofalwr sydd ynghlwm.

#### **4.0 Casgliad**

- 4.1 Dylai penderfyniadau cynllunio sicrhau bod datblygiad yn briodol ar gyfer ei leoliad.
- 4.2 Mae'r cais yn gysylltiedig â gweithredwr masnachol stoc wedi cwmpo ac mae'n sylweddol wahanol mewn cyd-destun i ganiatâd 2005, a oedd ar natur a graddfa wahanol i'r hyn sy'n cael ei gynnig.
- 4.3 Fel yr amlygwyd uchod, mae'r cynnig yn gwrthdaro'n uniongyrchol â meini prawf (iv) a (v) o Bolisi Datblygu 19: Datblygu Cyflogaeth a Hyfforddiant Newydd yn yr ystyr na chyflwynwyd 'tystiolaeth gadarn' i ddangos nad oes safleoedd addas eraill ar gael. At hynny, mae graddfa a dyluniad y cynnig, gan gynnwys ei leoliad, yn methu â gwarchod cymeriad y dirwedd ac yn y pen draw byddai'n cael effaith andwyol ar y Parc Cenedlaethol.
- 4.4 Mae gwrthdaro hefyd â meini prawf (i) ac (ix) Polisi Datblygu 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol yn yr ystyr na fyddai'r cynnig yn gwarchod nac yn gwella "Rhinweddau Arbennig" na phwrpasau y rhan hon o'r Parc Cenedlaethol ac mae goblygiadau traffig a allai niweidio'r dirwedd yn yr ardal hon yn sylweddol.
- 4.5 Bydd y cynnig yn methu ag integreiddio â'r dirwedd ehangach a byddai ganddo bresenoldeb annerbyniol mewn ardal sy'n enwog am ei thirweddau sensitif o ansawdd uchel. Felly mae'n groes i Bolisi Datblygu 2: Datblygu a'r Dirwedd.
- 4.6 Oherwydd natur y cynnig, ni fydd yn cadw nac yn gwella gosodiad adeiladau rhestredig cyfagos ac mae'n gwrthdaro â dibenion Polisi Strategol Ff: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

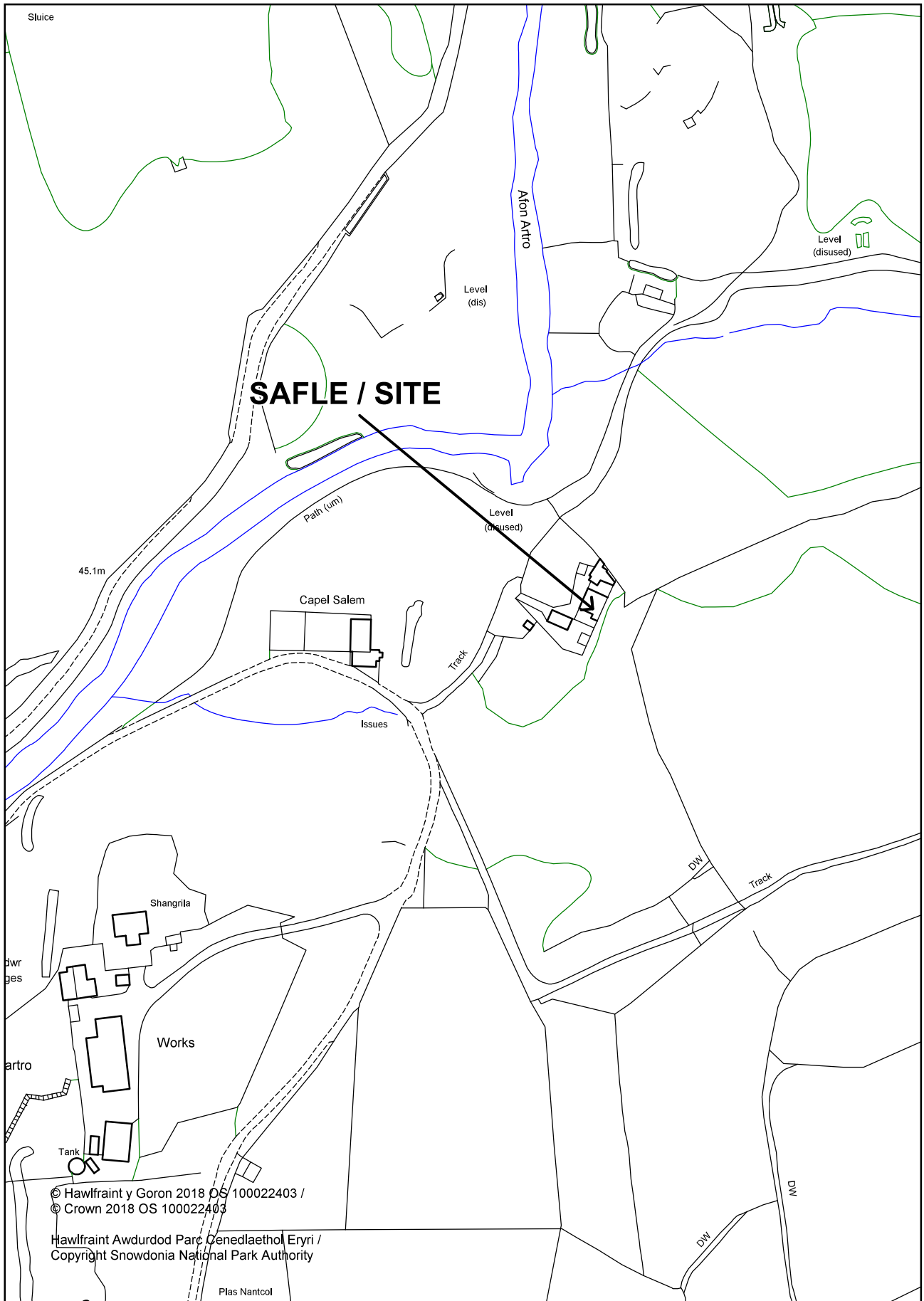
#### **Papurau Cefndirol ym Mhentwr Dogfennau Rhif 1: Oes**

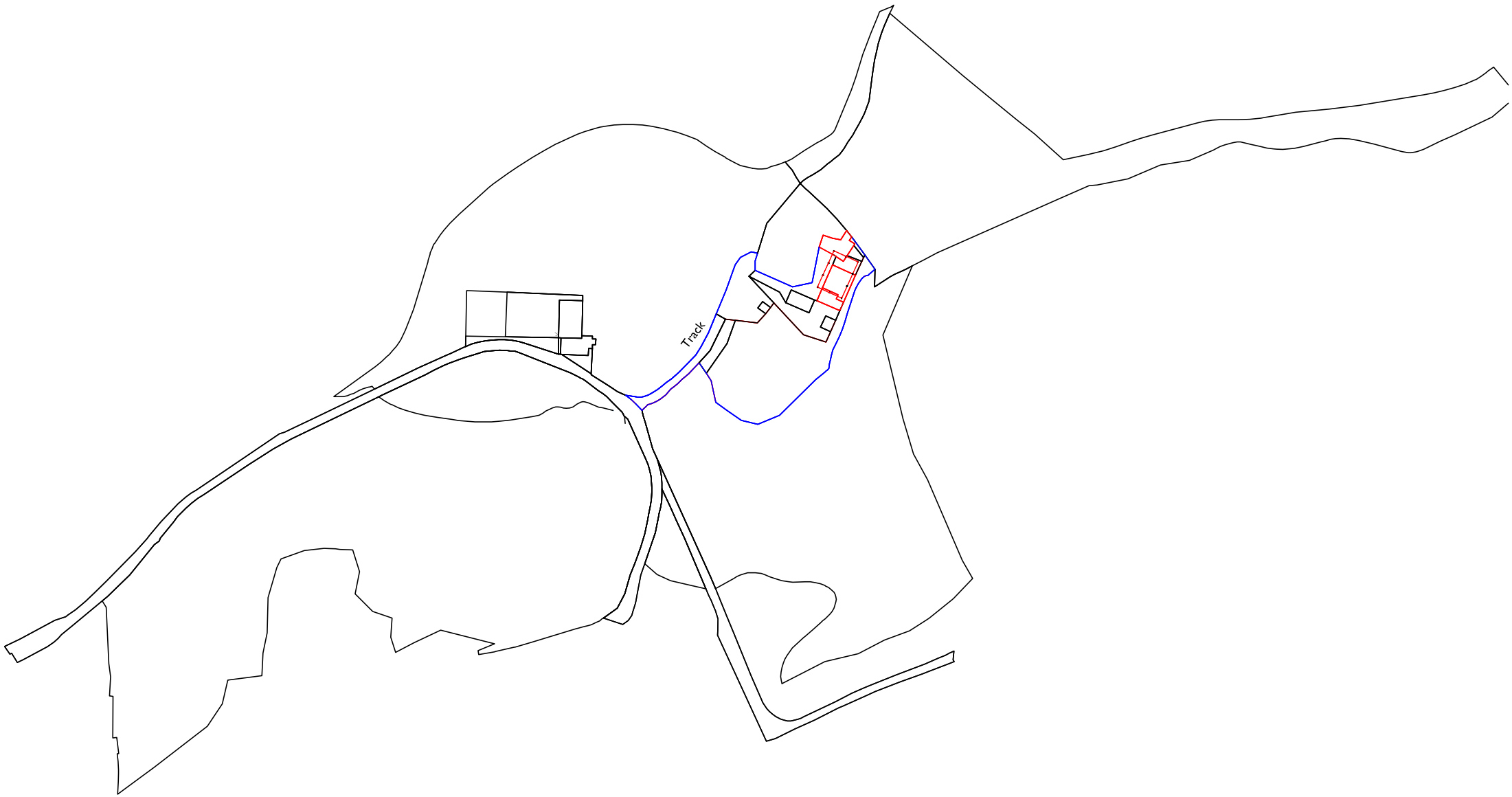
**ARGYMHELLIAD: GWRTHOD CANIATÂD CYNLLUNIO, am y rhesymau isod:**

1. Oherwydd na ddarparwyd tystiolaeth gadarn i ddangos nad oes unrhyw safleoedd amgen addas eraill ar gael, mae'r cynnig yn methu â chydymffurfio â meini prawf (v) Polisi Datblygu 19: Datblygu Cyflogaeth a Hyfforddiant Newydd. At hynny, mae'r cynnig hefyd yn methu â chydymffurfio â meini prawf (iv) gan ei fod yn ffurf anghydnaws o ddatblygiad mewn lleoliad cefn gwlad agored ac yn methu â pharchu a gwarchod cymeriad y dirwedd.
2. Am fod y cynnig yn cyflwyno datblygiad masnachol yng nghefn gwlad agored, ystyrir ei fod yn fath amhriodol o ddatblygiad sy'n methu â gwella na gwarchod 'Rhinweddau Arbennig' y Parc Cenedlaethol a bydd yn cael effaith niweidiol ar gymeriad y dirwedd ehangach. Felly mae'r cynnig yn gwrthdaro â Pholisi Datblygu 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol a Pholisi Datblygu 2: Datblygu a'r Dirwedd.
3. Oherwydd y rheswm na ellir rhoi amodau rhesymol mewn perthynas â symudiadau cerbydau dyddiol i'r safle ac oddi yno, gan arwain at wrthdaro â meini prawf (ix) Polisi Datblygu 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol sy'n ceisio diogelu'r dirwedd, amwynder pobl leol a'r rhwydwaith priffyrdd lleol yn sgil cyfeintiau niweidiol neu fathau o symudiadau traffig.
4. Oherwydd natur y cynnig a'i agosrwydd at adeiladau rhestredig, mae'r cynnig yn methu â gwella na gwarchod eu lleoliad ac o ganlyniad mae'n gwrthdaro â Pholisi Strategol Ff.
5. Nid oes digon o wybodaeth wedi'i darparu i'r Awdurdod i gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd.



# Cais Rhif / Application No. NP5/62/63G





Peidiwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn  
 Os yn amau - gofynnwch  
 Do not scale from this drawing  
 If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawffraint Penseiri Russell-Hughes ac ni  
 chaniateir ei gopïo neu ei atgynhyrchu heb ganiatod  
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and  
 must not be copied or reproduced without permission

Cynllun - Job  
**LAND KNOWN AS KENNELS,  
 LLANBEDR**  
 Dyluniad - Drawing  
**LOCATION PLAN**

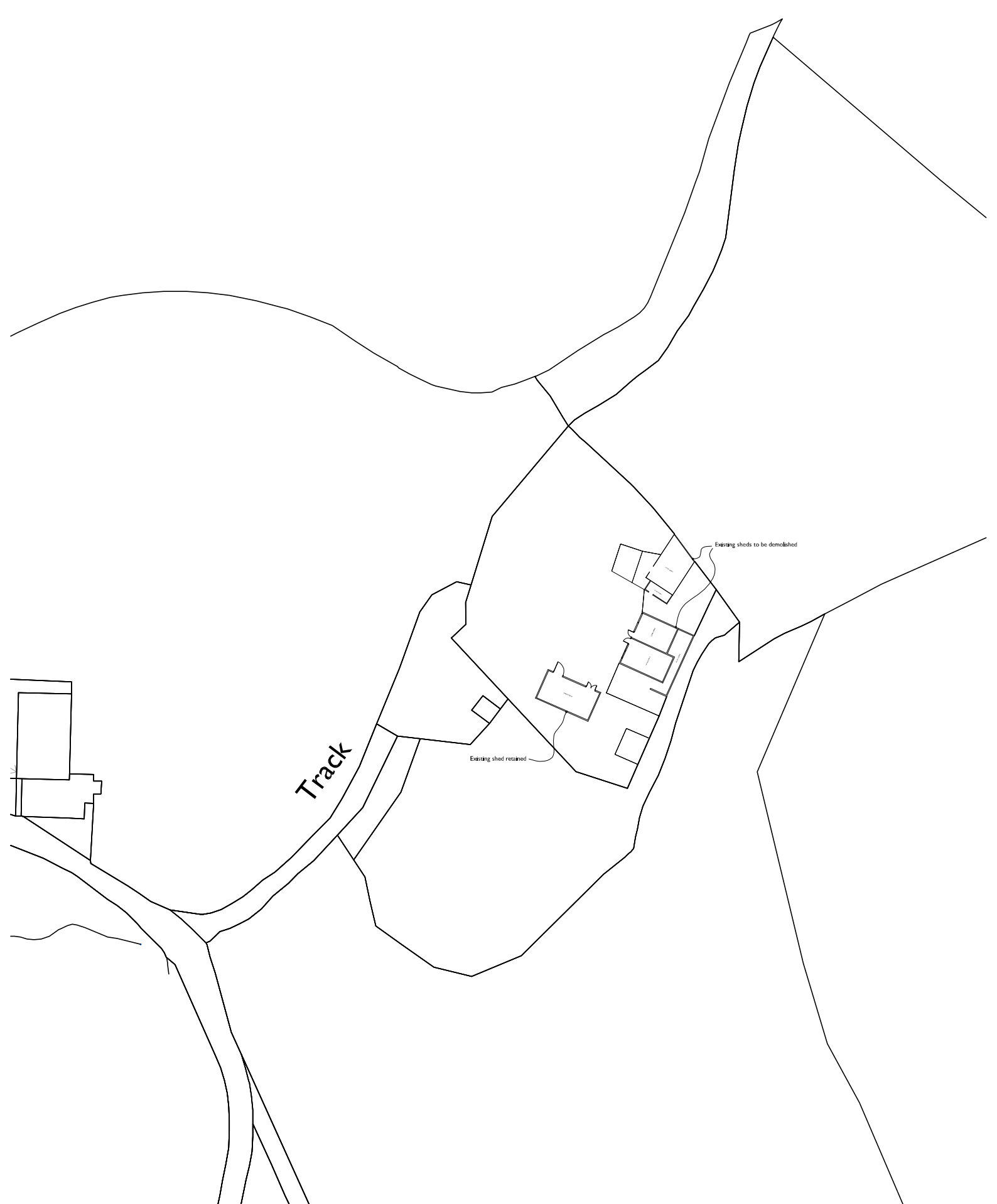
Rhif Dyluniad - Drawing No.  
**2633:18:1**  
 Graddfa - Scale  
**1:1250 A3**  
 Dyddiad - Date  
**October 2018**



56 Bridge Street,  
 Llangefni,  
 Ynys Mon  
 LL77 7HH

Tel: 01248 722333  
 Fax: 01248 750600  
 E-mail: info@russellhughes.co.uk





Peiŷwch a chymryd mesurïadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn  
 Os yn amau - gofynnwch  
 Do not scale from this drawing  
 If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawffraint Penseiri Russell-Hughes ac ni  
 chaniateir ei gopïo neu ei atgynhyrchu heb ganiatad  
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and  
 must not be copied or reproduced without permission

Cynllun - job

**LAND KNOWN AS KENNELS,  
 LLANBEDR**

Dyluniad - Drawing

**EXISTING SITE PLAN.**

Rifff Dyluniad - Drawing No.

**2633:18:2**

Graddfa - Scale:

**1:500@A3**

Dyddiad - Date

**January 2019**

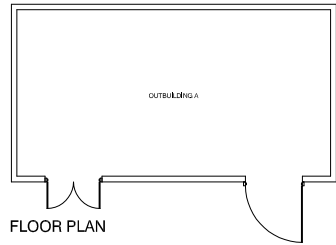
**russell-hughes cyf**  
 penselr/architects

56 Bridge Street,  
 Llangefni,  
 Ynys Mon  
 LL77 7HH

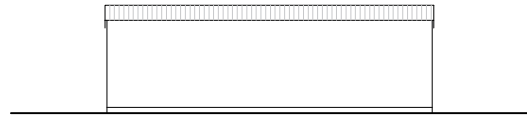
Tel: 01248 722333  
 Fax: 01248 750600

E-mail: [info@russellhughes.co.uk](mailto:info@russellhughes.co.uk)





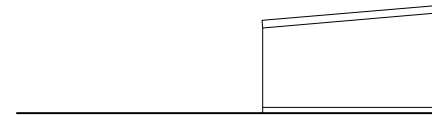
FLOOR PLAN



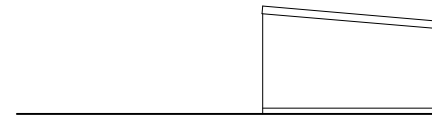
REAR ELEVATION



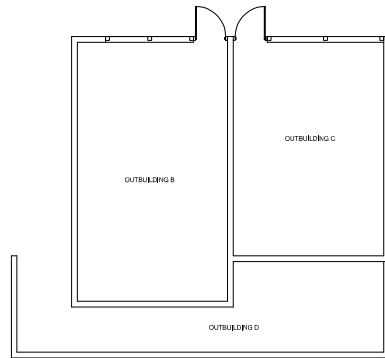
FRONT ELEVATION



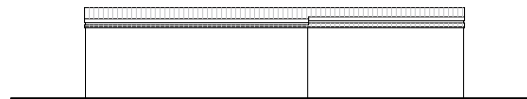
SIDE ELEVATION



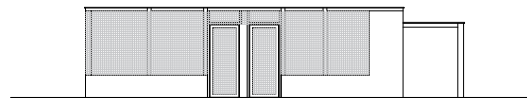
SIDE ELEVATION



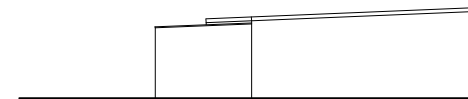
FLOOR PLAN



REAR ELEVATION



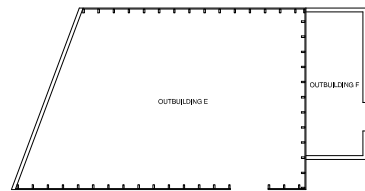
FRONT ELEVATION



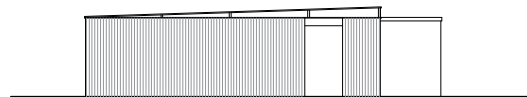
SIDE ELEVATION



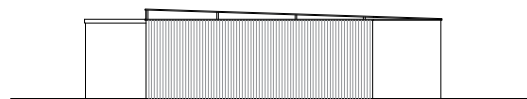
SIDE ELEVATION



FLOOR PLAN



SIDE ELEVATION



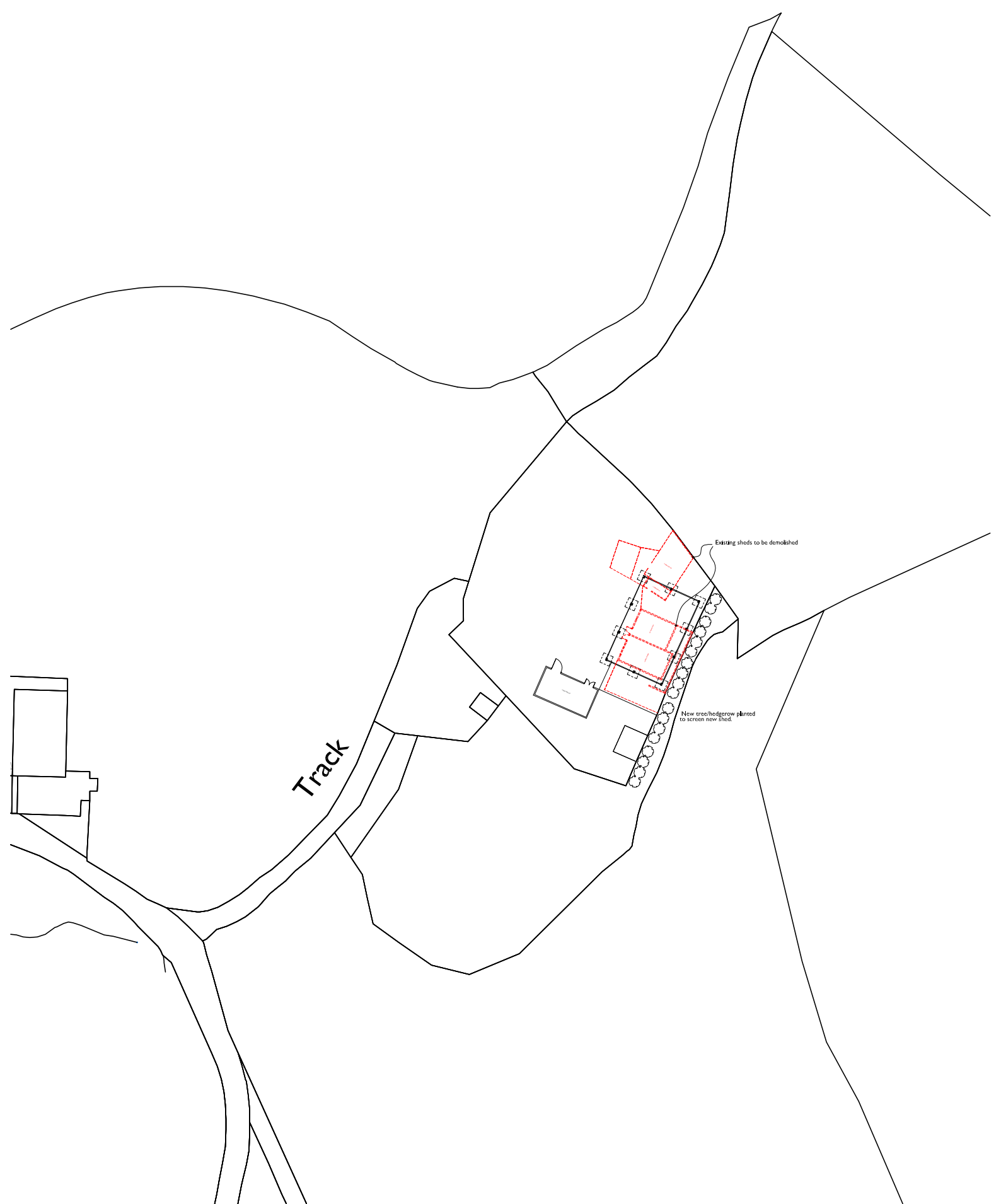
SIDE ELEVATION



FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION



Track

Existing sheds to be demolished

New tree/hedgerow planted to screen new shed.

Pleidwch a chymryd mesurtauadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn  
 Os yn amau - gofynnwch  
 Do not scale from this drawing  
 If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseiri Russell-Hughes ac ni  
 chaniateir ei gopïo neu ei atgynhyrchu heb ganiatâd

This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and  
 must not be copied or reproduced without permission

Cynllun - Job  
**LAND KNOWN AS KENNELS,  
 LLANBEDR**  
 Dyluniad - Drawing  
**PROPOSED SITE PLAN**

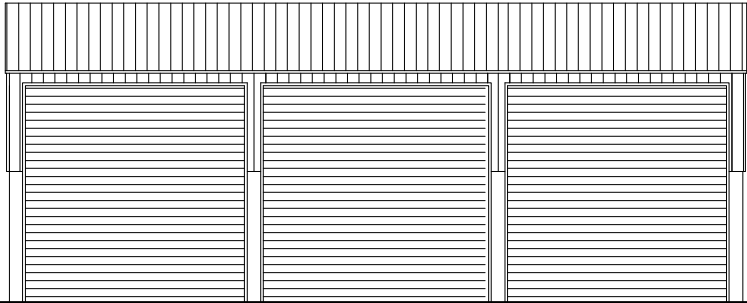
Rifff Dyluniad - Drawing No.  
**2633:18:3**  
 Graddfa - Scale  
**1:500@A3**  
 Dyddiad - Date  
**January 2019**



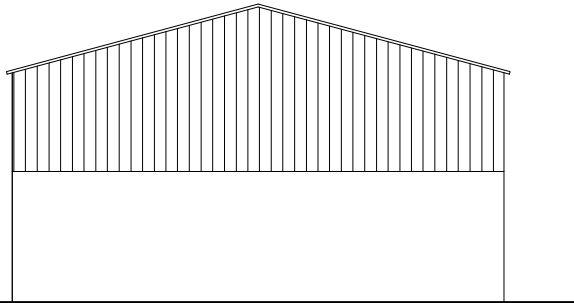
**russell-hughes cyf**  
 penseiri/architects

56 Bridge Street,  
 Llangefni,  
 Ynys Mon  
 LL77 7HH

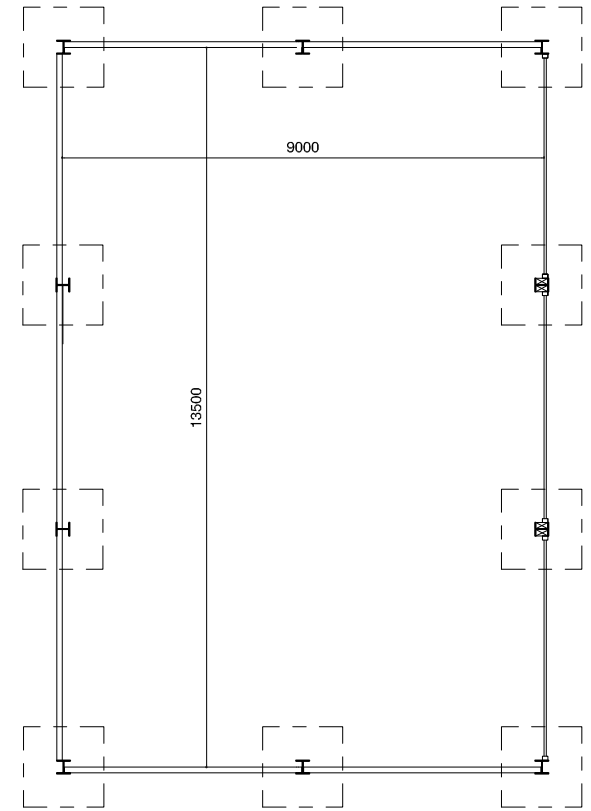
Tel: 01248 722333  
 Fax: 01248 750600  
 E-mail: info@russellhughes.co.uk



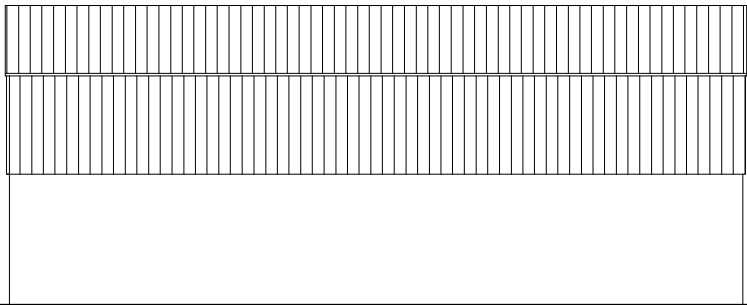
FRONT ELEVATION



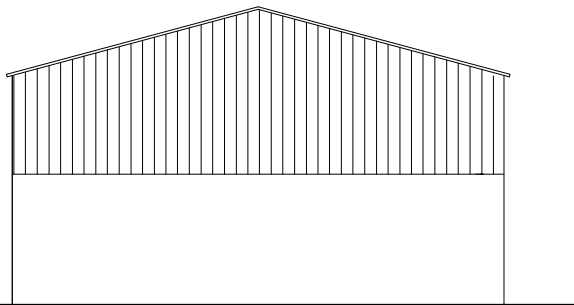
SIDE ELEVATION



PLAN



REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION

Pleidiwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn  
 Os yn amau - gofynnwch  
 Do not scale from this drawing  
 If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawffraint Pensaer Russell-Hughes ac ni  
 chariadatir ei gopïo neu ei atgynhyrchu heb ganiatod  
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and  
 must not be copied or reproduced without permission

Newidiadau - Amendments

Cynllun - Job

LAND AND BUILDINGS KNOWN AS KENNELS,  
 LLANBEDR, GWYNEDD.

Dyluniad - Drawing

PROPOSED SHED.

41

Rhif Dyluniad - Drawing No.

2633:18:5

Graddfa - Scale

1:100@A3

Dyddiad - Date

January 2019

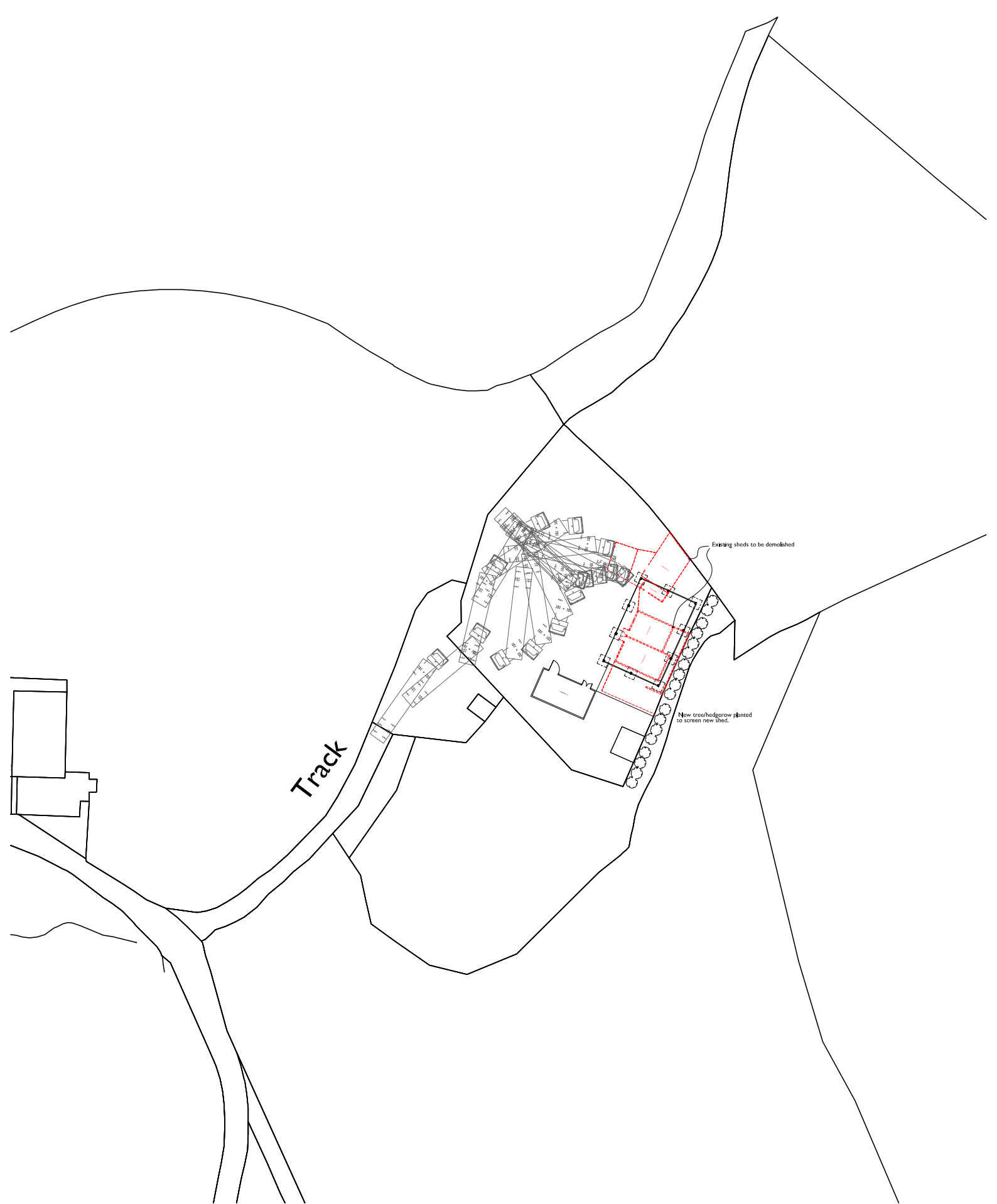
**russell-hughes cyf** 56 Bridge Street,  
 Llangefni,  
 Ynys Mon  
 LL77 7HH  
 penseiri/architects



Tel: 01248 722333

Fax: 01248 750600

E-mail: info@russellhughes.co.uk



Peiŋwch a chymryd mesurjadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn  
 Os yn amau - gofynnwch  
 Do not scale from this drawing  
 If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraet Penseiri Russell-Hughes ac ni  
 chaniateir ei gopïo neu ei atgynhyrchu heb ganiatad

This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and  
 must not be copied or reproduced without permission

Cynllun - Job  
**LAND KNOWN AS KENNELS,  
 LLANBEDR**  
 Dyluniad - Drawing  
**PROPOSED ARTICULATED LORRY TURNING CIRCLE**

Rhif Dyluniad - Drawing No.  
**2633:18:10**  
 Graddfa - Scale  
**1:500@A3**  
 Dyddiad - Date  
**May 2020**



**russell-hughes cyf**  
 penseiri/architects

56 Bridge Street,  
 Llangefni,  
 Ynys Mon  
 LL77 7HH

Tel: 01248 722333  
 Fax: 01248 750600  
 E-mail: info@russellhughes.co.uk

<b>CYFARFOD</b>	Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
<b>DYDDIAD</b>	2 Rhagfyr 2020
<b>TEITL</b>	Lleoli 1 pod a 2 gwt bugail i'w defnyddio fel llety gwyliau (ail gyflwyniad), Neuadd Llanfendigaid, Rhoslefain - NP5/69/113H
<b>ADRODDIAD GAN</b>	Uwch Swyddog Cynllunio
<b>PWRPAS</b>	Adroddiad Atodol

## 1. Cefndir

Trafodwyd y cais hwn gan yr Aelodau yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad ar 1 Gorffennaf 2020 lle penderfynwyd rhoi caniatâd yn unol ag argymhelliad y swyddog, yn amodol ar gytundeb cyfreithiol i sicrhau bod safle'r clwb carafanau a moduron eithriedig yn cael ei symud.

Bydd yr aelodau'n cofio bod rhan o'r safle ar hyn o bryd yn Lleoliad Ardystiedig Clwb Carafanau a Chartrefi Modur (wedi'i leoli yn yr ardd furiog), ar gyfer hyd at 5 carafán deithiol trwy gydol y flwyddyn, gyda chyfleusterau toiled a chawod ar y safle.

Ar ôl pwyso a mesur, daethpwyd i'r casgliad y byddai effaith y datblygiad arfaethedig yn sylweddol llai niweidiol na'r hyn a achosir gan y safle carafanau teithiol presennol, a fyddai'n peidio â gweithredu pe bai caniatâd cynllunio yn cael ei roi. I'r perwyl hwnnw, ystyriwyd bod y ffactor hwn yn gorbwysu'r gwrthdaro â pholisi a nodwyd ac yn cyfiawnhau rhoi caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol a chytundeb cyfreithiol.

Yn fuan ar ôl cyfarfod y Pwyllgor ar 1 Gorffennaf 2020, roedd yr ymgeisydd a thîm Cyfreithiol yr Awdurdod wedi dod i gytundeb â geiriad y rhwymedigaeth gyfreithiol. Fodd bynnag, nid yw'r ymgeisydd wedi gallu cwblhau'r cytundeb oherwydd bod un o ddeiliaid y morgais yn anfodlon cytuno i orfodi cytundeb Adran 106 ar y tir. Felly hoffai'r ymgeisydd i'r Aelodau ystyried ei gais i roi caniatâd yn ddarostyngedig i amodau perthnasol yn unig, heb orfodi cytundeb cyfreithiol.

Tynnir sylw'r aelod at ddatganiad ysgrifenedig gan yr ymgeisydd yn amlinellu cefndir llawn y cais hwn a anfonwyd atynt cyn cyfarfod y pwyllgor.

## **2. Asesiad**

Barn y swyddog yw y byddai gosod amodau wedi'u geirio'n addas (amodau 3 a 4 fel yr argymhellir yn Adroddiad y Pwyllgor ar 1 Gorffennaf 2020) yn ddigonol i sicrhau bod y safle carafanau teithiol cyfredol yn cael ei symud, ynghyd â chael gwared ar hawliau datblygu a ganiateir i atal unrhyw safleoedd carafanau yn y dyfodol rhag cael eu datblygu yn Neuadd Llanfendigaid. Mae'r amodau'n darllen fel a ganlyn:

- Ni chaniateir codi'r cytiau bugail a'r pod a ganiateir drwy hyn ar y safle nes bod y safle carafanau teithiol a nodwyd ar lun llun S01B wedi peidio â bod yn weithredol.
- Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Tref a Gwlad (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir ) 1995 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw orchymyn sy'n diwygio neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw gydag addasiad neu hebdo) ni fydd unrhyw ddatblygiad y cyfeirir ato yn Rhan 5 o Atodlen 2 o'r Gorchymyn hwnnw yn digwydd o fewn safle'r cais fel y'i nodwyd mewn coch ar lun rhif S01B heb i'r Awdurdod Cynllunio Lleol roi caniatâd cynllunio yn gyntaf.

## **3. Casgliad**

Argymhellir bod yr Aelodau'n cymeradwyo'r cais heb gytundeb cyfreithiol, ond yn ddarostyngedig i'r holl amodau fel yr argymhellwyd gan swyddogion yn adroddiad y Pwyllgor ar 1 Gorffennaf 2020.

**Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri – Pwyllgor Cynllunio a Mynediad**      **Dyddiad: 01/07/2020**

---

**Cais Rhif:** NP5/69/113H

**Dyddiad Cofrestru:** 11/02/20

**Cymuned:** Llangelynin

**Cyfeirnod Grid:** 256782 304984

**Swyddog Achos:** Mr. David Fitzsimon

**Lleoliad:**  
Llanfendigaid Hall, Rhoslefain.

**Ymgeisydd:**

Mr. W. Garton-Jones  
Llanfendigaid  
Rhoslefain  
Tywyn  
Gwynedd  
LL36 9LS

**Disgrifiad:**

Gosod 1 pod gwersylla a 2 cwt bugail fel llety gwyliau (Ail-gyflwyniad).

**Crynodeb o'r Argymhelliad:**

Rhoi caniatâd yn ddarostyngedig i'r amodau a amlinellir o fewn yr Adroddiad hwn.

**Y Rheswm (Rhesymau) Pam fod y cais yn cael ei Adrodd i'r Pwyllgor:  
Cynllun Dirprwyo**

Mae'r Aelodau wedi gofyn i gynigion am lety gwyliau amgen gael eu penderfynu gan Bwyllgor Cynllunio a Mynediad yr Awdurdod.

**Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (AEA):**

Mae'r datblygiad wedi bod yn destun barn sgrinio a ddaeth i'r casgliad nad yw'r datblygiad yn ddatblygiad AEA.

**Dynodiadau / Cyfyngiadau:**

Cefngwlad Agored

**Disgrifiad o'r Safle:**

Mae Llanfendigaid yn ganolfan wyliau hunanarlwyo bresennol ac yn lleoliad ar gyfer digwyddiadau bach fel priodasau, adeiladu tîm a chyrsiau rheoli eraill. Mae'r prif dŷ (Rhestredig Gradd II \*) yn cysgu hyd at 17 o bobl mewn 9 ystafell wely. Mae yna hefyd 3 adeilad allanol wedi'u trosi sy'n cael eu defnyddio fel llety hunanarlwyo, sy'n cysgu rhwng 4-6 o bobl ym mhob un.

Mae'r safle hefyd yn gweithredu fel Lleoliad Ardystiedig y Clwb Carafanau a Chartrefi Modur, sydd wedi'i leoli yn yr ardd furiog, ar gyfer hyd at 5 carafán deithiol (trwy gydol y flwyddyn), gyda thoiledau a chyfleusterau cawod ar y safle.

Mae'r tŷ wedi'i amgylchynu gan erddi coediog i'r gogledd-ddwyrain. I'r de-orllewin mae gardd furiog fawr sydd wedi'i gwahanu o'r tŷ gan ffordd fach.

### **Datblygiad Arfaethedig:**

Mae'r cynnig yn cynnwys cyflwyno 3 uned llety gwyliau amgen.

Byddai'r pod sengl wedi'i leoli yn yr ardd furiog, wedi'i gosod yn erbyn wal gerrig ac adeilad allanol. Byddai mynediad i'r uned hon trwy gyfrwng trac sy'n bodoli ar hyn o bryd sy'n gwasanaethu'r maes carafanau. Mae'r cynlluniau arfaethedig yn dangos cyfleusterau ystafell ymolchi i'w cynnwys yn yr uned. Mae'r holl wasanaethau (trydan, dŵr a charthffosiaeth) eisoes ar waith ac felly ni chynigir unrhyw wasanaethau ychwanegol.

Byddai'r ddau gwt bugail wedi'u lleoli yn y coetir y tu ôl i'r prif dŷ ac wedi'u gosod yn erbyn wal derfyn carreg. Byddai mynediad i'r cytiau trwy drac sy'n bodoli eisoes. Mae'r cynlluniau'n dangos bod cyfleusterau ystafell ymolchi a chegin gymedrol yn cael eu hymgorffori yn yr unedau ond dim manylion mewn perthynas â chysylltiad â gwasanaethau.

### **Polisiau Cynllunio Perthnasol:**

Polisiau Cynllunio Cymru (PCC)

Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031

- PSA: Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a Datblygiadau Cynaliadwy
- PSI: Twristiaeth
- PD1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol
- PS D: Yr Amgylchedd Naturiol
- PD29: Llety Gwyliau Amgen

Canllawiau Cynllunio Atodol: CCA8 – Llety Gwyliau

### **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned Llangelynnin	Dim ymateb hyd yma
Gwynedd Traffic & Projects Service	Dim gwrthwynebiad
Amgylchedd Adeiladu	Dim ymateb hyd yma
Coedwigaeth	Cynghorir na fyddai'r cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol ar goed sy'n bodoli eisoes ond mae'n argymhell tirlunio ychwanegol.



Ecoleg	Dim gwrthwynebiad i leoli'r pod. Argymhellir na ddylai manylion parcio a mynediad gael effaith negyddol ar amgylchedd y coetir o'i amgylch ac na fyddent am weld y llwybr presennol yn cael ei uwchraddio. Argymhellir gwella bioamrywiaeth fel rhan o'r cynllun ar ffurf gosod sawl blwch ystumod / adar ar goed yn y cyffiniau cyfagos.
--------	---

### Ymateb i Gyhoeddusrwydd:

Mae'r cais wedi cael cyhoeddusrwydd trwy rybudd safle. Nid oes unrhyw ymateb wedi ei dderbyn hyn yma.

### Hanes Cynllunio Perthnasol:

<i><b>Rhif y Cais</b></i>	<i><b>Manylion</b></i>	<i><b>Penderfyniad</b></i>
NP5/69/113G	Gosod 4 pod 'w defnyddio fel llety gwyliau.	Gwrthodwyd 16-Hyd-2019

### 1. Asesiad:

1.1 Mae Polisi Datblygu 29 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri a fabwysiadwyd 2016-2031 (CDLI) yn ymwneud â llety gwyliau amgen. Mae'n cynghori y caniateir datblygiadau ar raddfa fach ar gyfer llety gwyliau amgen ar yr amod bod yr holl feini prawf canlynol yn cael eu bodloni:

- i. Mae'r safle'n rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol neu'n ategol i atyniad twristaidd newydd neu bresennol ac nid yw'n dod yn brif atyniad.
- ii. Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn achosi niwed sylweddol i gymeriad y dirwedd, mae'n cyd-fynd yn anymwthiol yn y dirwedd ac wedi'i sgrinio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd.
- iii. Nid yw'r cynnig yn arwain at greu mynediad i gerbydau neu fannau parcio newydd a fyddai'n effeithio'n andwyol ar gymeriad y dirwedd.
- iv. Dylai unrhyw gyfleusterau ategol gael eu lleoli mewn adeilad sy'n bodoli eisoes neu fel estyniad i'r cyfleusterau presennol.
- v. Mae'r safle ar gyfer llety gwyliau tymor byr yn unig.

- 1.2 Mae'r ymgeisydd yn nodi y byddai'r unedau llety amgen yn ategol i atyniad twristaidd presennol Ystâd Llanfendigaid, sy'n lle o arwyddocâd diwylliannol a diddordeb hanesyddol. Mae'r safle'n cynnig llety gwyliau yn y prif dŷ ac adeiladau allanol wedi'u haddasu ynghyd â chyfleusterau hamdden i westeion ar ffurf pwll nofio dan do wedi'i gynhesu a theithiau cerdded ar y tiroedd. Mae hefyd yn lleoliad ar gyfer digwyddiadau bach.
- 1.3 Cefnogir y cais gan Ddatganiad Cynllunio sy'n ehangu ar ddefnydd cyfredol y safle, y cynnig a'i berthynas â'r busnes presennol. Gall aelodau ddod o hyd i'r wybodaeth ychwanegol hon yn y pentwr dogfennau.
- 1.4 Ystyriwyd y mater hwn yn fanwl wrth benderfynu ar gais cynharach am lety gwyliau amgen ar y safle yn 2019 (Cyf. NP5 / 69 / 113G), a geisiodd ganiatâd cynllunio ar gyfer mwy (o ran nifer) o unedau. Erys swyddogion o'r farn nad yw'r safle hwn yn atyniad i dwristiaid. Diffinnir 'atyniad i dwristiaid' fel lle sy'n cynnig hamdden, antur, diwylliant neu ddifyrrwch, sy'n denu pobl at ac i brofi math penodol o gynngig. Yn yr achos hwn, mae'r cyfleusterau hamdden a gynigir ar y safle ar gael i'r rhai sy'n archebu llety yn unig ac ni fyddent ar gael i aelodau eraill o'r cyhoedd.
- 1.5 Yn yr un modd, nid yw'r Adeilad Rhestredig Gradd II \* yn agored i aelodau'r cyhoedd, ac eithrio'r rhai sy'n archebu i aros yn yr eiddo. Ar y sail hon, ystyrir bod Ystâd Llanfendigaid wedi'i diffinio'n fwy cywir fel llety i dwristiaid yn hytrach nag atyniad i dwristiaid. Yng ngoleuni hyn, mae'r cynnig yn methu maen prawf cyntaf Polisi Datblygu 29, sy'n nodi '*mae'r safle'n rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol neu mae'n ategol i atyniad twristaidd newydd neu bresennol ac nid yw'n dod yn brif atyniad*'.
- 1.6 Serch hynny, mae'r cais yn cynnig y byddai'r ddau gwt bugail a'r pod yn disodli'r cyfleuster Carafanau a Cartefi Modur presennol sy'n gweithredu ar y safle ar hyn o bryd. Mae'r cyfleuster presennol hwn yn elwa o Dystysgrif Lleoliad Ardystiedig gan Sefydliad Eithriedig (Y Clwb Carafanau a Chartefi Modur) ac nid oes arno angen caniatâd cynllunio.
- 1.7 Er bod y safle carafanau teithiol yn fath sylweddol wahanol o ddatblygiad na'r cynnig gerbron yr Aelodau, mae mewn man amlwg ac mae'n cael effaith weledol sylweddol ar gymeriad gwledig y dirwedd o amgylch pan feddiannir ef. Mae hon yn ystyriaeth berthnasol i'w fesur a'i bwysu o ran cydbwysedd cynllunio.
- 1.8 Byddai'r ddau gwt bugail yn cael eu gosod wrth ymyl wal derfyn bresennol. Er y byddent wedi'u hynysu rhywfaint o'r prif adeiladau ac yn mwynhau safle dyrchafedig, byddent ar raddfa fach, wedi'u gorffen mewn pren o dan doeau haearn a byddent yn cael eu sgrinio'n rhannol o fannau gwyllo cyhoeddus gan nodweddion presennol y dirwedd. Mae Swyddog Coed a Choetir yr Awdurdod yn fodlon na fyddai'r cynnig yn bygwth hirhoedledd unrhyw goed sy'n bodoli, tra gallai plannu ychwanegol gael ei sicrhau trwy gyfrwng amod cynllunio wedi'i eirio'n addas i sicrhau bod y cytiau'n eistedd yn anymwithiol yn y dirwedd.

- 1.9 Mae'r cynnig yn nodi y byddai'r cytiau bugail yn cael eu gwasanaethu gan drac sy'n bodoli eisoes, gyda lle parcio ar ben y trac, yn agos at y cytiau eu hunain. Fodd bynnag, mae'r trac hwn yn anffurfiol ac yn laswelltlog. Fel yr argymhellwyd gan Ecolegydd yr Awdurdod, ystyrir y dylid darparu darpariaeth barcio amgen yn y cyfadeiladau / complecs presennol i sicrhau nad yw'n effeithio'n andwyol ar gymeriad y dirwedd na diddordebau ecolegol a bioamrywiaeth, fel sy'n ofynnol gan bolisi PD29. Gellid sicrhau hyn trwy amod cynllunio wedi'i eirio'n addas.
- 1.10 Byddai'r pod sengl wedi'i leoli yr ochr arall i'r briffordd ac o fewn yr ardd furiog, wedi'i gosod yn erbyn wal gerrig ac adeilad allanol sy'n bodoli eisoes. Byddai mynediad i'r uned hon trwy drac sy'n bodoli ar hyn o bryd sy'n gwasanaethu'r maes carafanau. Yn erbyn y gosodiad hwn, byddai effaith weledol yr elfen hon o'r cynnig yn ddibwys.
- 1.11 Byddai'r unedau yn rhesymol agos i'r prif dŷ, sydd, fel yr eglurwyd, yn Adeilad Rhestredig Gradd II \*. Mae adran 66 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn gosod dyletswydd statudol ar yr Awdurdod sy'n gwneud y penderfyniad i roi sylw arbennig i ddymunoldeb gwarchod yr adeilad neu ei osodiad neu unrhyw nodweddion pensaernïol neu ddiddordeb arbennig sydd ganddo. Yn yr achos hwn, ystyrir na fyddai graddfa a lleoliad y cytiau bugail a'r podiau yn niweidio'r Adeilad Rhestredig na'i osodiad.
- 1.12 Mae Canllawiau Cynllunio Atodol 8 a fabwysiadwyd gan yr Awdurdod o'r enw 'Llety Ymwelwyr' (CCA) yn egluro y dylai pwyslais cynigion ar gyfer llety gwyliau amgen fod ar raddfa fach ac yn 'ôl i natur' lle mae'r effeithiau amgylcheddol a gweledol yn cael eu cadw i gyn lleied â phosibl. Mae'r CCA yn mynd ymlaen i ddweud y dylai unedau llety unigol fod o faint cymedrol ac y dylent ddarparu'r cyfleusterau mwyaf sylfaenol yn unig. Mae'n ychwanegu na fydd unedau hunangynhwysol gyda thoiledau a chawodydd yn cael eu cefnogi'n gyffredinol er mwyn cadw'r unedau mor fach â phosib ac i leihau eu heffaith ar y dirwedd, oni bai y gellir cynnig cyfiawnhad cymhellol.
- 1.13 Mae maen prawf (iv) Polisi Datblygu 29 yn gyson â'r CCA ac yn cyfarwyddo y dylid lleoli cyfleusterau ategol, gan gynnwys thoiledau a chawodydd, mewn adeilad sy'n bodoli eisoes neu fel estyniad i'r cyfleusterau presennol. Mae'r sylwebaeth i'r polisi hwn yn egluro, os nad oes adeiladau addas ar gael, y dylid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau dros dro ac effaith isel ychwanegol a dylent fod yn gymesur â graddfa'r datblygiad.
- 1.14 Yn yr achos hwn, mae'r cytiau bugail arfaethedig a'r pod yn cynnwys cyfleusterau toiled a chawod. Fodd bynnag, maent yn strwythurau cymedrol a byddai'r cytiau bugail eu hunain wedi'u lleoli gryn bellter o'r cyfleusterau sy'n gwasanaethu'r maes carafanau teithiol presennol. Er y byddai'r pod yn agosach at y cyfleusterau presennol, ni fyddai'r uned hon yn sylweddol llai ac ni fyddai'n cael effaith weledol llai amlwg pe bai'r cyfleuster toiled a chawod yn cael ei symud ymaith.

- 1.15 Yn unol â hynny, ystyrir yn yr achos penodol hwn, y byddai cynnwys cyfleusterau toiled a chawod gymesur â graddfa a natur y datblygiad, cymeriad y safle a'r cyfleuster twristiaeth presennol y byddent wedi'i leoli ynddo. Er gwaethaf hyn, pe bai'r Aelodau'n dueddol o gymryd safbwynt arall, gellid symud y cyfleusterau toiled a chawod o'r unedau trwy osod amod cynllunio wedi'i eirio'n briodol.
2. *Crynodeb*
- 2.1 I grynhoi, gan na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol neu na fyddai'n ategol i atyniad twristaidd newydd neu bresennol, nid yw'n cydymffurfio â maen prawf (i) polisi PD29 y CDLI.
- 2.2 Fodd bynnag, mae Adran 38 (6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 yn nodi:  
*'Os ydym am roi sylw i'r cynllun datblygu at ddibenion unrhyw benderfyniad i'w wneud o dan y Deddfau cynllunio rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall.'*
- 2.3 Yn yr achos penodol hwn, yn pwyso'n drwm o blaid y cynnig mae'r ffaith y byddai effaith weledol y cytiau bugail arfaethedig a'r pod sengl yn gyfyngedig - ac yn bwysig, byddai'r effaith hon yn sylweddol llai niweidiol na'r hyn a achosir gan y maes carafanau teithiol presennol, a fyddai'n peidio â gweithredu pe bai caniatâd cynllunio yn cael ei roi.
- 2.4 Ar ôl pwyso a mesur, mae Swyddogion o'r farn bod hon yn ystyriaeth berthnasol y dylid rhoi pwysau sylweddol iawn iddi o ran y cydbwysedd cyffredinol. I'r perwyl hwn, ystyrir bod y ffactor hwn yn gorbwyso'r gwrthdaro polisi a nodwyd ac yn cyfiawnhau rhoi caniatâd cynllunio. Mae swyddogion yn fodlon bod amgylchiadau penodol yr achos hwn yn golygu na fyddai rhoi caniatâd cynllunio yn tanseilio egwyddorion polisi cadarn polisi PD29 nac yn gosod cysail annymunol.
3. **Casgliad**
- 3.1 Byddai'r cynnig yn methu â bodloni Maen Prawf (i) Polisi Datblygu 29 oherwydd na fyddai'n ffurfio rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol neu ni fyddai'n ategol i atyniad twristaidd newydd neu bresennol. Fodd bynnag, byddai'r cytiau bugail a'r pod arfaethedig yn cael effaith weledol sylweddol llai niweidiol ar gymeriad gwledig y dirwedd o amgylch na'r maes carafanau teithiol presennol, a fyddai'n peidio â gweithredu pe bai caniatâd cynllunio yn cael ei roi. Gellid sicrhau y symudir y maes carafanau teithiol presennol, ynghyd â chael gwared ar hawliau datblygu a ganiateir i atal unrhyw feysydd carafanau yn y dyfodol rhag datblygu yn Neuadd Llanfendigaid, trwy gyfrwng amodau cynllunio a Rhwymedigaeth Gynllunio wedi'i eirio'n briodol.

- 3.2 Ar y sail hon, argymhellir cymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod ac y cwblheir Rhwymedigaeth Cynllunio ymlaen llaw.

**Papurau Cefndirol ym Mhentwr Dogfennau Rhif 1: Oes**

**ARGYMHELLIAD: RHOI caniatâd yn ddarostyngedig i'r amodau a ganlyn:**

1. Rhaid dechrau'r datblygiad a ganiateir yma cyn pen PUM mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.
2. Mae'n rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir yma yn unol â'r manylion a manyleb a ddangosir ar gynlluniau rhif S01B, PL01B a PL02A.
3. Ni chaniateir i'r cytiau bugail a'r pod a ganiateir yma gael eu gosod ar y safle hyd nes bydd y safle carafanau teithio a ddangosir ar gynllun rhif S01B wedi darfod gweithredu.
4. Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiad), ni chaniateir gwneud y datblygiad a gyfeirir ato o fewn Rhan 5 o Atodlen 2 o'r Gorchymyn hwnnw o fewn safle'r cais a ddiffinir mewn coch ar gynllun rhif S01B cyn yn gyntaf gael caniatad cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
5. Er gwaethaf y manylion a ddangosir ar gynllun rhif PL01B, ni chaniateir dechrau ar y datblygiad hyd nes bydd cynllun parcio ceir fydd yn gysylltiedig a'r ddau gwt bugail wedi ei gyflwyno i a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd rhaid i'r datblygiad gymeryd lle yn unol a'r manylion a gymeradwywyd.
6. Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad a ganiateir yma hyd nes bydd manylion y dull o ddarparu cyflenwad dwr, pŵer a draenio i'r cytiau bugail (gan gynnwys dull adeiladwaith) wedi ei gyflwyno i a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd rhaid i'r datblygiad gymeryd lle yn unol a'r manylion a gymeradwywyd.
7. Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad a ganiateir yma hyd nes bydd cynllun tirlunio caled a meddal wedi ei gyflwyno i a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
8. Bydd y gwaith tirlunio i gymeryd lle yn unol a'r cynllun a gymeradwywyd o fewn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu yn unol a'r rhaglen gweithredu a gytunwyd. Wedyn bydd y tirlunio i'w gael ei reoli a'i gadw yn unol a'r cynllun rheoli a cynnal a chadw a gytunwyd.
9. Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad a ganiateir yma hyd nes bydd cynllun gwelliannau bioamrywiaeth wedi ei gyflwyno i a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd rhaid i'r cynllun a gymeradwywyd gael ei weithredu cyn dechrau meddiannu'r llety ac wedyn ei gadw felly.

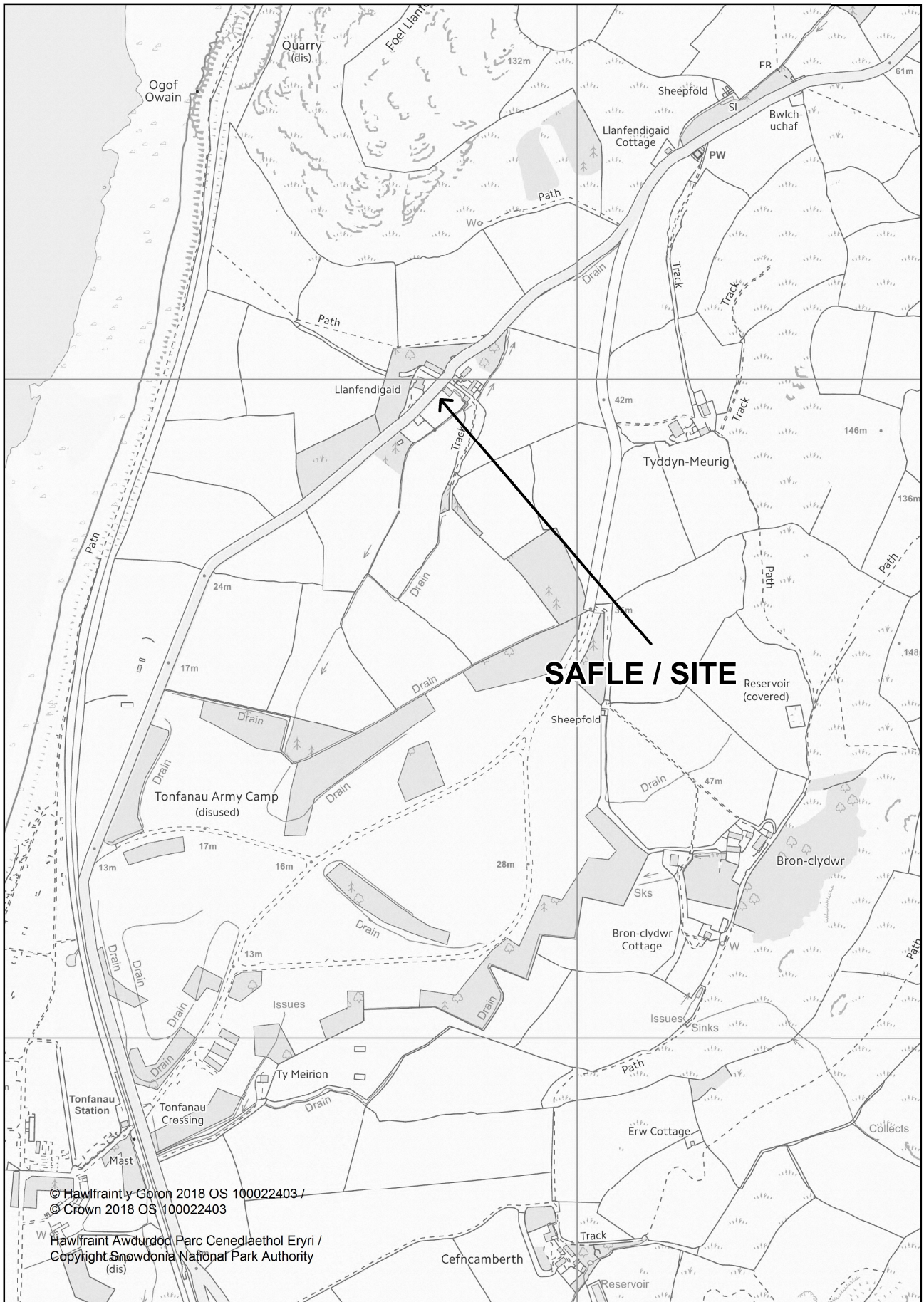
10. Bydd y cytiau bugail a'r pod a ganiateir yma i'w defnyddio fel llety gwyliau tymor byr yn unig ac ni chaniateir i unrhyw berson feddiannu'r unedau am gyfnod parhaus o fwy na 28 diwrnod mewn unrhyw galendr blwyddyn.

Rhesymau:

1. I gydymffurfio a Rhan 91 (fel y diwygiwyd) o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990.
2. Er mwyn diffinio'r caniatâd ac i osgoi amheuaeth.
- 3, 4 Er budd mwynderau gwelededd ac fod y caniatad cynllunio wedi ei gyfiawnhau ar y sail hyn.
- 5, 6, 7, 8. Er budd mwynderau gwelededd ac i sicrhau cydymffurfiaeth â Polisi Datblygu 1 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 a fabwysiadwyd.
9. Er mwyn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Polisi Strategol D o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 a fabwysiadwyd.
10. Er mwyn atal creu tai anghyfiawnadwy yng nghefnngwlad agored a fyddai'n groes i Bolisi Strategol A o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 a fabwysiadwyd.



# Cais Rhif / Application No. NP5/69/113H



© Hawlfraint y Goron 2018 OS 100022403 /  
© Crown 2018 OS 100022403

Hawlfraint Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri /  
Copyright Snowdonia National Park Authority  
(dis)



Ordnance Survey (c) Crown Copyright 2017.  
All rights reserved. Licence number 100022432

0 50m  
CYNLLUN SAFLE - SITE PLAN

REV\_B - 08.10.2019 Showing existing woodland track

**GEORGE + TOMOS**  
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.  
12 Hazel Parrell, Pochriach, Favers, SY20 8AL  
www.georgeandtomos.co.uk - georgeandtomos@bt.com  
01454 700387  
01454 2853040

Client: Mr W Garton-Jones  
Project: Additional Visitor Accommodation to replace touring pitches @ Llanfengald, Tywyn, LL36 9LS  
Location Plan

Job No: 07\_41  
Drawing No: S 01B  
Created/Drawn: I:1250@A4  
Checked/Issue: Sep'19





0 25m  
**CYNLLUN SAFLE - SITE PLAN**  
 1 : 500 @ A3

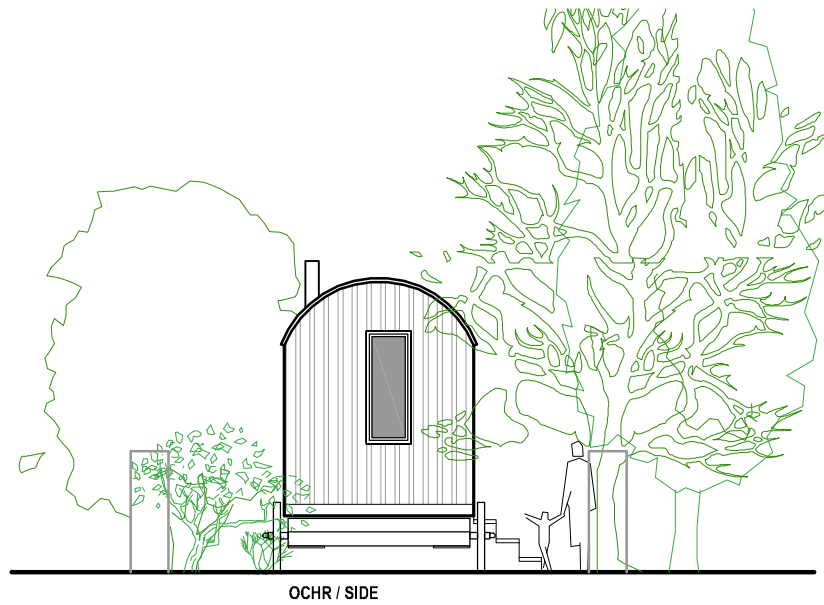
**TY BACH / WC**  
 55

**GEORGE + TOMOS**  
 PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.  
 12 Heol Penrhyn, Machynlleth, Powys, SY20 8AL  
 www.georgetomos.co.uk - georgetomos@yahoo.co.uk  
 01854 700337  
 0845 280 3040

REV\_B - 06.12.2019

Client <b>Mr W Garton-Jones</b>	Project <b>Additional Visitor/Accommodation to replace touring pitches @ Llanfendigaid, Tywyn, LL36 9LS</b>	Job No. <b>07_41</b>	Drawing No. <b>PL 01B</b>
<b>PROPOSED PLAN</b>		Grid/Idia / Scale <b>1:500 @ A3</b>	Dyddiad / Date <b>Dec' 19</b>

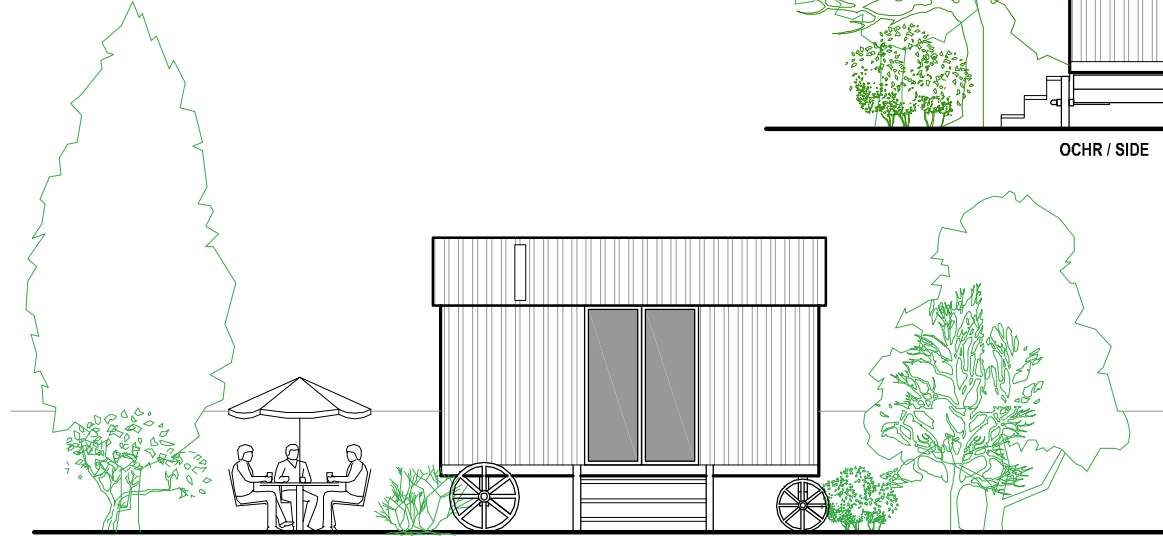
THE PROPERTY OF THE DRAWING AND DESIGN IS RESERVED BY GEORGE + TOMOS CYF AND MUST NOT BE REPRODUCED OR ANYWAY WITHOUT THEIR WRITTEN CONSENT



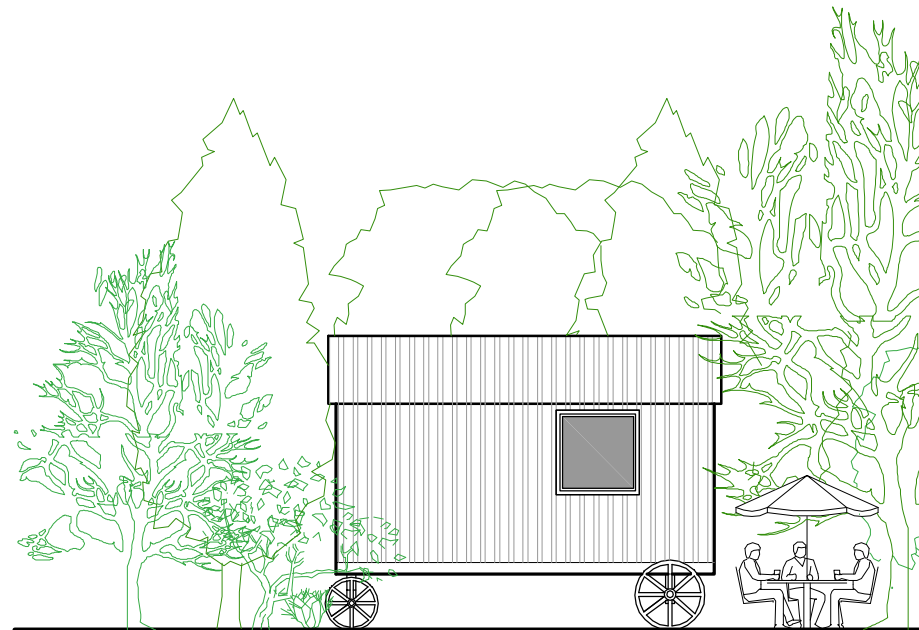
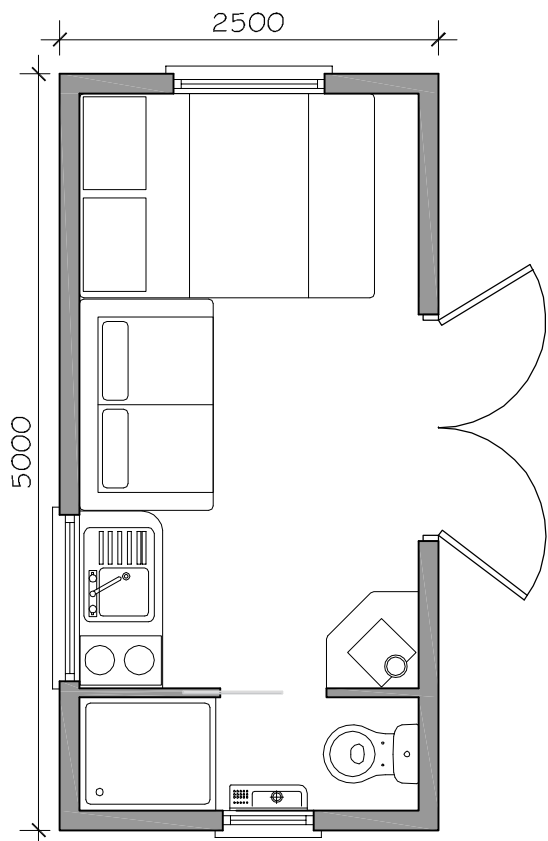
OCHR / SIDE



OCHR / SIDE

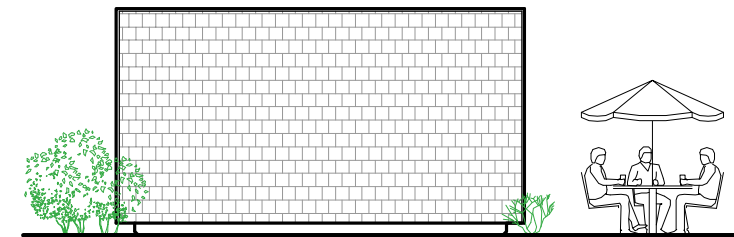


FRONT / BLAEN

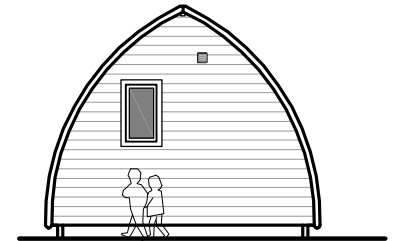


REAR / CEFN

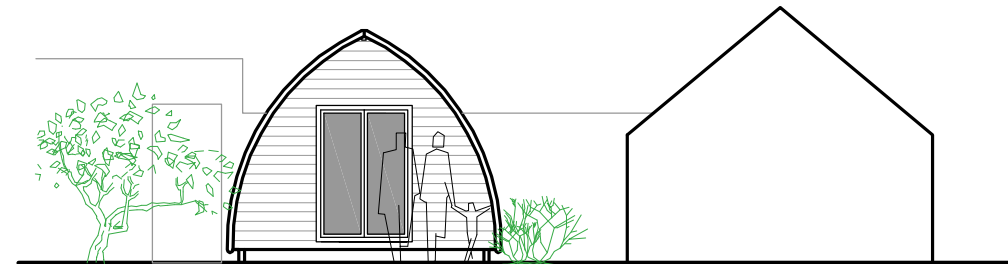
**CYNLLUN LLAWR / GROUND FLOOR PLAN**  
1 : 50 @ A3  
**UNIT 2 + 3 - Shepherd's Huts**



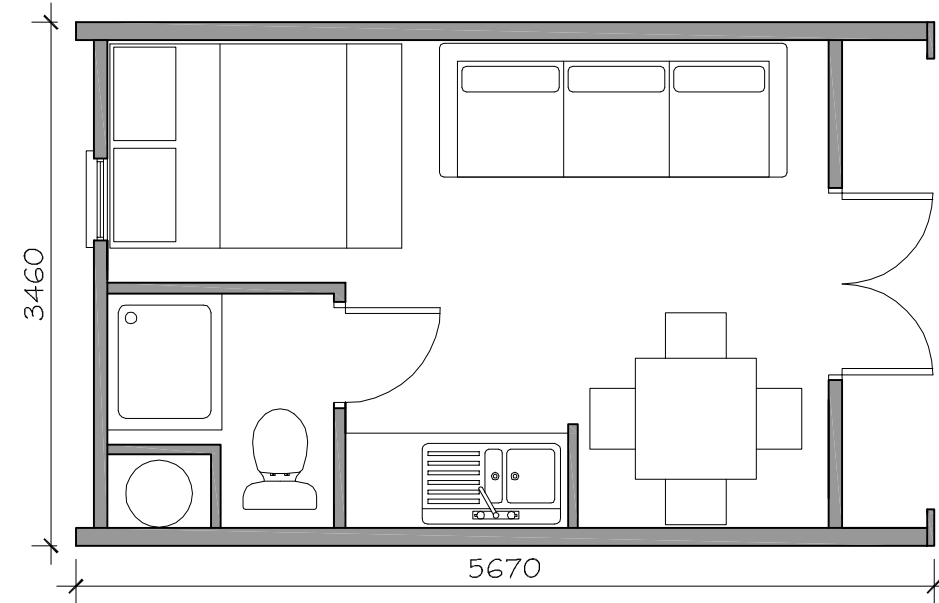
OCHR / SIDE



REAR / CEFN



FRONT / BLAEN POD 1



**CYNLLUN LLAWR / GROUND FLOOR PLAN**  
1 : 50 @ A3

**UNIT 1 - Glamping pod**

Revisions  
REV\_A - 06.12.2019

**GEORGE + TOMOS**  
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.  
12 Heol Penrallt, Machynlleth, Powys, SY20 8AL  
www.georgetomos.co.uk • georgetomos@yahoo.co.uk

Client  
Mr W Garton-Jones  
PROPOSED PLAN

Project  
Additional Visitor Accommodation  
to replace touring pitches  
@ Llanfendigaid, Tywyn, LL36 9LS

Job No. 07_41	Drawing No. PL02A
Graddfa / Scale 1:100@A3	Dyddiad / Date Dec' 19



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD  
2 RHAGFYR 2020**

**RHYBUDDION GORFODAETH,  
RHYBUDDION GORFODAETH  
ADEILAD RHESTREDIG A  
GYFLWYNWYD O DAN BWERAU  
DIRPRWYEDIG A RHESTR O  
ACHOSION CYDYMFFURFIAETH**

**AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI  
PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD, 2 RHAGFYR 2020**

**TOR-RHEOLAETH HYSBYSIADAU / RHYBUDDION AMODAU, RHYBUDDION GORFODAETH A RHYBUDDION GORFODAETH ADEILAD RHESTREDIG A GYFLWYNWYD O DAN BWERAU DIRPRWYEDIG**

Cyfeirnod	Dyddiad y'i Cyflwynwyd	Lleoliad y Safle	Manylion y Tor-rheolaeth Cynllunio	Dyddiad y daw'r Rhybudd i rym	Cyfnod Cydymffurfio
NP5/58/ENF35H	23 Hydref 2020	Dyffryn Seaside Estate, Dyffryn Ardudwy, Near Barmouth	<p>Torri Amod 3 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod NP5/58/35G a roddwyd ar 11 Ebrill 2018 i ymestyn y tymor agor er mwyn caniatáu meddiannu cabanau / sialeau trwy gydol y flwyddyn at ddibenion gwyliau.</p> <p>Amod 3:</p> <p>Rhaid meddiannu'r cabanau at ddefnydd gwyliau tymor byr yn unig, ac ni ddylid eu defnyddio fel ail gartref neu ar gyfer unig neu brif breswylfa'r deiliaid. Ni chaiff neb feddiannu'r llety gwyliau a ganiateir trwy hyn am gyfnod parhaus o fwy na 28 diwrnod mewn unrhyw flwyddyn galendr. Rhaid cadw cofrestr gyfoes o enwau'r holl ddeiliaid, gan gynnwys eu prif gyfeiriadau cartref a rhoi'r wybodaeth ar gael ar gais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei archwilio.</p>	24 Hydref 2020	10 mis

			<p>Gofynion yr Hysbysiad / Rhybudd:</p> <p>Rhoi'r gorau i ddefnyddio'r cabanau hynny sy'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd fel ail gartrefi neu fel unig breswylfa.</p> <p>Sicrhau nad oes rhywun yn meddiannu caban am gyfnod parhaus o fwy na 28 diwrnod mewn unrhyw flwyddyn galendr.</p> <p>Darparu cofrestr gyfredol o enwau'r holl ddeiliaid, gan gynnwys eu prif gyfeiriadau cartref ar gyfer pob caban.</p>		
--	--	--	--	--	--

**AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI**  
**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD, 2 RHAGFYR 2020**  
**RHESTR O ACHOSION CYDYMFFURFIAETH**

**Achosion newydd**

	<b>Cyfeirnod</b>	<b>Dyddiad y gŵyn gyntaf neu'r Dyddiad y'i gwelwyd gan Swyddogion Cydymffurfiaeth</b>	<b>Lleoliad y Safle</b>	<b>Manylion y Tor-rheolaeth Cynllunio</b>	<b>Y Sefyllfa Gyfredol</b>
1	NP5/50/ENF562Q	Hydref 2020	32 Plas Panteidal, Aberdyfi LL35 0RF	Codi grisiau allanol i gael mynediad at y to	Cysylltwyd â'r perchennog ac maent wedi cynghori bod y strwythur bellach wedi'i ddatgymalu. Angen ymweliad safle i gadarnhau ac yna cau'r ffeil.
2	NP5/56/ENF165	Hydref 2020	Tir ir gorllewin or A487, Pantperthog, SY20 9AT	Gwaith peirianeg	Cysylltwyd â'r perchennog i'w cynghori y bod angen caniatâd cynllunio ac i roi'r gorau i'r gwaith. Ymweliad safle pellach angen ei drefnu i sicrhau bod y gwaith wedi dod i ben.

3	NP5/58/ENF44E	Hydref 2020	12 Glan Ysgethin, Talybont LL43 2BB	Tanc LPG o flaen y tŷ	Cysylltwyd â'r perchennog ac maent wedi cynghori y bydd cais yn cael ei gyflwyno.
4	NP5/62/ENF107B	Hydref 2020	Bron Meini, Llanbedr LL45 2HL	Decin yn yr ardd gefn	Cysylltwyd â'r perchennog i'w cynghori bod angen caniatâd cynllunio. Y perchennog wedi ymateb ac yn awgrymu y bydd yn diwygio'r cynnig ac yn gwneud cais am gyngor cyn ymgeisio.
5	NP5/65/ENF274F	Gorffennaf 2020	Ysgubor ger Maes Mawr	Datblygiad heb ei weithredu yn unol â't cynlluniau cymeradwy	Cysylltwyd â'r asiant i gynghori y dylid cyflwyno cais am y newidiadau i'r ffenestri.
6	NP5/67/ENF325	Hydref 2020	Hen Siop Esgidiau, Llanegryn Street, Abergynolwyn	Datblygiad heb ei weithredu yn unol â't cynlluniau cymeradwy	Cysylltwyd â'r perchennog i gynghori y dylid gyflwyno cais am y newidiadau i'r ffenestri. Cais wedi ei dderbyn.
7	NP5/69/ENF354C	Hydref 2020	Maes Y Crynwyr, Llwyngwril LL37 2JQ	Cladin ar y drychiad ochr	Cysylltwyd â'r perchennog ac maent wedi cadarnhau y bydd cais yn cael ei gyflwyno.

8	NP5/77/ENF130C	Awst 2020	Tanforhesgan, Ynys, Talsarnau LL476TR	Adeilad allanol newydd	Cysylltwyd â'r perchennog i'w gynghori bod angen caniatâd cynllunio.
---	----------------	-----------	--	------------------------	--

**Yn disgwyl Cais Ôl-weithredol / Cais am Ganiatâd Adeilad Rhestredig / Cais Tystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad sy'n Bodoli**

	<b>Cyfeirnod</b>	<b>Dyddiad y gŵyn gyntaf neu'r Dyddiad y'i gwelwyd gan Swyddogion Cydymffurfiaeth</b>	<b>Lleoliad y Safle</b>	<b>Manylion y Tor-rheolaeth Cynllunio</b>	<b>Y Sefyllfa ar Adeg y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf</b>	<b>Diweddariadau ers y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf</b>
9	NP5/51/ENF446E	Ebrill 2019	Coedwig Cae Gwian, Bontddu	Gwaith ar Draciau Coedwigaeth	Cynhaliwyd cyfarfod safle gyda'r rheolwr coedwigaeth. Cyflwynir cais cynllunio ôl- weithredol i geisio rheoleiddio'r gwaith diawdurdod.	
10	NP5/53/ENF28M	Mawrth 2020	5 Rhesdai'r Berllan, Arenig Street, Y Bala	Codi Adeilad ar gyfer Twb Poeth	Cysylltwyd â'r perchennog a chafodd cyfarfod safle ei gynnal. Y perchennog wedi mynegi y byddant yn cyflwyno cais cynllunio ôl- weithredol. Yn aros am gais.	Derbyniwyd y cais ond yn annilys. Anfonwyd rhybudd annilys



11	NP5/61/ENF638	Mehefin 2020	Railway Station House, Hwylfa'r Nant, Harlech	Estyniad o'r platfform uchel bresennol	Cysylltwyd â'r perchennog. Y perchennog wedi mynegi y byddant yn cyflwyno cais cynllunio ôl-weithredol. Yn aros am gais.	
12	NP5/69/ENF16C	Awst 2020	Tir ger Castell Mawr, Llanegryn	Datblygiad heb ei weithredu yn unol â chynlluniau cymeradwy	Cysylltwyd â'r perchennog ac mae cyfarfod safle wedi ei gynnal.	Trafodaethau pellach gyda'r asiant. Aros am gais
13	NP5/78/ENF546	Ebrill 2019	Cabin 211, Trawsfynydd Holiday Village, Bronaber	Decin	Cyswllt wedi'i wneud gyda'r perchennog sydd wedi mynegi y byddant yn cyflwyno cais cynllunio ôl-weithredol. Gan nad oes cais wedi dod i law, bydd asesiad yn awr yn cael ei gynnal i benderfynu ar y buddioldeb o ddechrau ar gamau ffurfiol.	

#### Wedi derbyn Cais Ôl-weithredol Wedi Dod i Law

	Cyfeirnod	Dyddiad y gŵyn gyntaf neu'r Dyddiad y'i gwelwyd gan Swyddogion Cydymffurfiaeth	Lleoliad y Safle	Manylion y Tor-rheolaeth Cynllunio	Y Sefyllfa ar Adeg y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf	Diweddariadau ers y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf
14	NP5/65/ENF93A	Awst 2020	Brookside, Llanelltyd	Garej heb ei Adeiladu yn unol â'r Cynlluniau Cymeradwy	Cysylltwyd â'r perchennog a chais newid ansylweddol wedi ei dderbyn.	Cais wedi ei ganiatau. Cau ffeil.

Yn disgwyl gwybodaeth bellach neu ymatebion i Rybudd Tor-rheolaeth Cynllunio neu Rybudd Adran 330

	Cyfeirnod	Dyddiad y gŵyn gyntaf neu'r Dyddiad y'i gwelwyd gan Swyddogion Cydymffurfiaeth	Lleoliad y Safle	Manylion y Tor-rheolaeth Cynllunio	Y Sefyllfa ar Adeg y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf	Diweddariadau ers y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf
15	NP2/16/ENF457	Mehefin 2020	Tir ger Ynys y Pandy Slate Mill, Cwm Ystradllyn	Ail-adeiladu adeilad diffaith.	Cysylltwyd â'r perchennog ac mae cyfarfod safle wedi ei gynnal.	Yn gohebu â pherchennog y tir.
16	NP3/21/ENF46D	Ionawr 2020	2 Tai'r Cae, Carneddi, Bethesda	Dympio Silt a Phridd	Cysylltwyd â pherchennog y tir. Trefnwyd cyfarfod safle ond ni chynhaliwyd oherwydd y cyfnod clo. Cyfarfod i'w ail drefnu.	
17	NP4/11/ENFL52X	Mawrth 2020	Field and Treck, Betws Y Coed	Cyflwr blêr yr eiddo	Llythyr wedi ei yrru i'r perchennog. Dim ymateb wedi ei dderbyn hyd yn hyn.	Ni chafwyd ymateb. Ystyried doethineb cymryd camau pellach.
18	NP4/11/ENF112B	Mai 2019	Ty'n y Merddyn, Ffordd Gethin, Betws y Coed	Codi Adeilad yn yr Ardd	Cynhaliwyd ymweliad â'r safle a chynghorwyd y perchennog bod angen caniatâd cynllunio ar gyfer yr adeilad. Mae'r perchennog wedi awgrymu y bydd cais cynllunio ôl-weithredol yn cael ei gyflwyno maes o law.	

19	NP4/11/ENF337	Mai 2020	Hendre Rhys Gethin, Pentre Du, Betws y Coed	Defnydd Preswyl Parhaol o Garafán Deithiol	Mae Rhybudd Gorfodi dilyn ar waith ar hyn o bryd ar gyfer y tor rheolaeth honedig hwn, lle mae'n ei gwneud yn ofynnol iddynt roi'r gorau i wneud defnydd preswyl o'r garafán ac i'r garafán gael ei symud. Cysylltwyd â'r perchennog a'i gynghori i gydymffurfio â gofynion yr Rhybudd.	Mae'n ymddangos nad yw'r tirfeddiannwr wedi cydymffurfio â gofynion y Rhybudd Gorfodaeth. Dechrau ar gamau cyfreithiol.
20	NP4/13/ENF247	Chwefror 2020	Tir Ger Deunant, Capel Curig	Gwaith Peirianeg, Waliau Cynnal ac Ymwersylla Posibl	Chwiliad cofrestrfa tir wedi'i gynnal. Llythyr wedi'i anfon at y perchennog ac yn aros am ymateb ar hyn o bryd. Ni ddarparwyd ymateb. Bydd ymweliad pellach yn digwydd i benderfynu a oes unrhyw waith pellach wedi'i wneud.	Ymweliad safle wedi ei wneud. Dim mwy o waith wedi cymryd lle.
21	NP4/16/ENF227C	Gorffennaf 2020	Gwalia Stores, Dolwyddelan	Newid defnydd o fanwerthu i breswyl	Llythyr wedi ei yrru i'r perchennog. Dim ymateb wedi ei dderbyn hyd yn hyn.	Ail lythyr wedi ei anfon i'r perchennog. Disgwyl ymateb.

22	NP4/16/ENF405	Mawrth 2018	Tir gyferbyn â Than y Castell, Dolwyddelan	Dympio Deunyddiau Adeiladu a Gwastraff	Cynghorwyd y perchennog i glirio'r tir o ddeunyddiau adeiladu ac adfer y tir yn ôl i'w gyflwr gwreiddiol. Fe'u cynghorwyd hefyd i gael gwared ar y garafán deithiol. Cynhaliwyd ymweliad safle ym mis Ionawr 2019 lle nodwyd bod y deunydd adeiladu a'r gwastraff yn dal ar y tir. Cyflwynwyd Rhybudd Gorfodi ar 26 Medi 2019 a ddaeth i rym ar 1 Tachwedd. Disgwylir y cydymffurfir â'r Rhybudd erbyn 1 Mai 2020. Disgwylir i ymweliad gael ei gynnal yn ystod Awst / Medi.	
23	NP4/26/ENF261B	Ionawr 2020	Y Felin, Plas yn Rhos, Rhydlanfair	Strwythur Newydd	Cysylltwyd â'r perchennog ac mae cyfarfod safle yn cael ei drefnu ar hyn o bryd.	Cyfarfod safle yn cael ei drefnu.
24	NP4/26/ENF266 W	Ionawr 2020	Zip World Fforest, Betws y Coed	Codi adeilad a chreu llwybrau troed	Cysylltwyd â'r perchennog ac mae cyfarfod safle wedi ei drefnu.	Cyfarfod safle wedi ei ail drefnu.
25	NP4/29/LBENF21 7	Mehafin 2020	5 Teras Rhiwbach, Cwm Penmachno	Cyflwr blêr yr Eiddo	Llythyr wedi ei yrru i'r perchennog. Dim ymateb wedi ei dderbyn hyd yn hyn.	Ymweliad safle i'w gynnal ac ystyriaeth yn cael ei roi o ran doethineb cymryd camau pellach.
26	NP5/50/ENF562P	Gorffennaf 2020	62 Plas Panteidal, Aberdyfi	Estyniad i'r Ardal decio	Llythyr wedi ei yrru i'r perchennog. Dim ymateb wedi ei dderbyn hyd yn hyn.	Cyswllt wedi ei wneud gyda'r perchennog. Cyfarfod safle i'w drefnu.

27	NP5/50/ENF607A	Awst 2019	Garth, Aberdyfi	Deciau Estynedig	Mae cyfarfod safle wedi cael ei gynnal gyda pherchennog yr eiddo. Mae'n ymddangos bod angen caniatâd cynllunio ar gyfer yr hyn sy'n cael ei godi ar hyn o bryd. Mae'r perchennog wedi cael gwybod am hyn ac mae'r Awdurdod yn parhau i gysylltu â nhw.	
28	NP5/55/ENFL142 A	Mehefin 2017	3 Glandŵr, Brynchrug	Cyflwr blêr yr eiddo	Rhybudd Adran 215 wedi'i gyflwyno ar 18 Chwefror 2019. Ni chafwyd unrhyw apêl, felly mae'r Hysbysiad wedi dod i rym. Rhaid cydymffurfio â'r Hysbysiad yn llawn erbyn 22 Ionawr 2020. Mae ymweliad safle diweddar wedi digwydd lle nodwyd na chydymffurfiwyd â'r Rhybudd / Hysbysiad. Ysgrifennwyd llythyr at y perchennog yn cynghori bod yn rhaid iddynt gydymffurfio â gofynion y Rhybudd / Hysbysiad ar unwaith er mwyn osgoi camau pellach. Nid oes unrhyw waith adfer wedi digwydd ac mae achos erlyn yn cael ei ystyried yn awr.	

29	NP5/58/ENF58G	Tachwedd 2019	Bryn y Bwyd, Talybont	Gwaith Peirianeg a Lleoli Carafanau / Siale o Bosib	Cysylltwyd â'r perchennog a chynhaliwyd cyfarfod safle. Ar hyn o bryd yn asesu'r gwaith sydd wedi digwydd ac a yw unrhyw un o'r rhain yn elwa o hawliau datblygu a ganiateir.	
30	NP5/58/ENF144K	Rhagfyr 2018	Tir yn Tan y Coed, Talybont	Lleoli Carafanau Statig a ddefnyddir ar gyfer Dibenion Preswyl	Cysylltwyd â pherchennog y tir. Cynhaliwyd cyfarfod safle ac fe drafodwyd lleoliad a defnydd y garafán. Mae'r perchennog yn ystyried ei opsiynau ar hyn o bryd i reoleiddio'r sefyllfa. A Cyflwynwyd Rhybudd Atal Cynllunio i ddarganfod mwy o fanylion am ddefnyddio'r garafán. Derbyniwyd ymatebion ac mae'r rhain yn cael eu hasesu ar hyn o bryd.	
31	NP5/58/ENF616	Rhagfyr 2018	Tir gerllaw Coed y Bachau, Dyffryn Ardudwy	Lleoli Carafanau Statig a ddefnyddir ar gyfer Dibenion Preswyl	Cysylltwyd â'r perchennog a chynhaliwyd cyfarfod safle. Cyflwynwyd Rhybudd Tramgwyddo Cynllunio a derbyniwyd atebion. Cynghorwyd i ail-leoli'r garafán o fewn cwrtill gardd yr eiddo. I symud y mater hwn yn ei flaen, mae cyfarfod safle pellach yn cael ei drefnu ar hyn o bryd.	

32	NP5/62/ENF232A	Chwefror 2019	Glanrafon, Llanbedr	Tynnu Dwy Simnai	Cysylltwyd â pherchnogion yr eiddo. Yn ddiweddar, cynhaliwyd cyfarfod safle gyda'r perchennog (Mehefin 2019), lle maent wedi cadarnhau y bydd y ddwy simnai yn cael eu hailadeiladu. Mae'r gwaith wedi cychwyn ar ail-adeiladu'r simnai gyda un wedi ei adeiladu yn barod.	Mae'r ail simnai yn cael ei hadeiladu ar hyn o bryd a bron wedi'i chwblhau.
33	NP5/65/ENF115A	Hydref 2019	Tir yn Hengwrt, Llanelltyd	Dympio / Storio Matresi a Charpedi	Wedi gofyn am ddiweddariad gan CNC ar sefyllfa bresennol yr achos hwn. Deallir bod y deunydd gwastraff yn cael ei symud ar hyn o bryd ond dim ond ar sail un llwyth lori yr wythnos. Rhagwelir y bydd y gwastraff yn cael ei symud ym mis Medi / Hydref.	
34	NP5/69/ENF69C	Mawrth 2020	Ceffylau Gwyion, Llwyngwrlil	Strwythur o flaen y tŷ	Cysylltwyd â'r perchennog ac fe gynghori'r bod y strwythur yn un dros dro, ac bydd yn cael ei ddymchwel erbyn mis Tachwedd.	Y perchennog wedi cysylltu i gadarnhau y bydd y strwythur yn cael ei symud ddechrau mis Rhagfyr.

35	NP5/71/ENF473	Mehfin 2017	Bronant Stores, 1 Pen y Banc, Llanuwchllyn	Cyflwr blêr yr Adeilad	Yn ôl y gofrestrfa tir, bu newid diweddar mewn perchnogaeth. Cysylltir â'r perchennog newydd mewn perthynas â chyflwr gwael yr adeilad. Derbyniwyd cais cynllunio ar gyfer trosi a newid defnydd yr hen siop i ffurfio estyniad i'r annedd gyfagos.	
36	NP5/73/ENF197K	Ionawr 2020	Tir ger Bryn Arms, Gellilydan	Heb ei Adeiladu yn unol â chynlluniau a Gymeradwywyd o dan NP5/73/197J	Cyswllt wedi'i wneud gyda'r perchennog. Yn y broses o drefnu i fesur yr adeilad.	Cynhaliwyd ymweliad safle. Mae'n ymddangos bod yr adeilad yn unol â'r cynlluniau cymeradwy. Cau'r Ffeil.



Achosion lle mae camau ffurfiol yn cael eu hystyried / wedi'u cymryd.

	Cyfeirnod	Dyddiad y gŵyn gyntaf neu'r Dyddiad y'i gwelwyd gan Swyddogion Cydymffurfiaeth	Lleoliad y Safle	Manylion y Tor-rheolaeth Cynllunio	Y Sefyllfa ar Adeg y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf	Diweddariadau ers y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf
37	NP2/14/18D	Chwefror 2020	Nant Cwmbran Isaf, Nasareth, Caernarfon	Heb ganiatâd cynllunio, datblygiad gweithredol i adeiladu estyniad deulawr ar dalcen dwyreiniol yr annedd.	<p>Cyflwynwyd Rhybudd Gorfodaeth ar 22 Medi 2020 ac fe ddaw i rym ar 27 Hydref 2020.</p> <p>Gofynion i gydymffurfio â'r Rhybudd yw: Symud yr estyniad deulawr oddi ar dalcen dwyreiniol yr annedd. Symud yr holl ddeunyddiau adeiladu a rwbwl sy'n deillio o gydymffurfio â'r gofyniad (i) uchod, ac adfer y tir i'w gyflwr cyn i'r tor-rheolaeth ddigwydd trwy lefelu'r ddaear a'c ailosod gyda glaswellt a / neu raean.</p>	Apêl Rhybudd Gorfodaeth wedi'i gyflwyno. Ar hyn o bryd yn aros am ddyddiad dechrau ffurfiol ar gyfer yr apêl gan yr Arolygiaeth Gynllunio.

38	NP2/16/ENF448	Mai 2017	Chwarel Hendre Ddu, Cwm Pennant	Chwarela Diawdurdod a Chreu Trac	Cynhaliwyd ymweliad safle ar y 12fed o Ebrill. Gwnaed gwaith di-awdurdod, dechreuwyd camau gorfodi a chyflwynwyd Rhybudd Atal Dros Dro mewn perthynas ag echdynnu gwastraff mwynau o domenni llechi ac adeiladu traciau newydd. Mae'r Hysbysiad yn dod i ben ar 3 Gorffennaf 2019. Mae Rhybudd Gorfodaeth yn cael ei ddrafftio ar hyn o bryd.	Nid oes unrhyw waith pellach wedi'i wneud. Ymgymerir ag adroddiad doethineb o ran cymryd camau pellach mewn perthynas â'r gwaith a wnaed.
39	NP5/71/ENF474A	Mawrth 2018	Glofer, Llanuwchllyn	Lleoli dau Gynhwysydd yn yr Ardd	Rhybudd Gorfodi wedi'i wasanaethu 30 Hydref 2018. Rhybudd Gorfodi wedi'i gyflwyno a chychwynnodd Apêl 21ain Rhagfyr 2018. Penderfynwyd ar yr apêl ar 21 Mehefin 2019 lle caniatodd yr Arolygiaeth Gynllunio yr apêl o dan sail (g) ac amrywiodd yr hysbysiad gorfodi trwy ddileu pedwar mis a rhoi wyth mis yn ei le fel y cyfnod cydymffurfio. Yn ddarostyngedig i'r amrywiad hwn, cadarnhawyd yr Rhybudd Gorfodi.	Ymwelwyd â'r safle lle nodwyd y cydymffurfiwyd erbyn hyn â gofynion yr Rhybudd Gorfodaeth.

					Mae'r Awdurdod yn deall y cydymffurfiwyd bellach â gofynion y Rhybudd Gorfodi. Bydd ymweliad safle yn cael ei gynnal maes o law i gadarnhau hyn.	
40	NP5/77/ENF115G	Medi 2016	Lizzie's Barn, Llandecwyn, Talsarnau	Sgubor yn cael ei defnyddio ar gyfer meddiannaeth breswyl barhaol yn groes i Dystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad sy'n Bodoli (CLEUD) sydd ond yn nodi 3 mis o ddefnydd preswyl.	Mae rhybudd gorfodi yn cael ei ddrafftio ar hyn o bryd. Trafodaethau'n parhau gydag adran gyfreithiol yr Awdurdod.  Mae ymweliad safle arall wedi'i drefnu gyda pherchennog y tir.	

## Achosion Adeiladau Rhestredig

	Cyfeirnod	Dyddiad y gŵyn gyntaf neu'r Dyddiad y'i gwelwyd gan Swyddogion Cydymffurfiaeth	Lleoliad y Safle	Manylion y Tor-rheolaeth Cynllunio	Y Sefyllfa ar Adeg y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf	Diweddariadau ers y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf
41	NP5/53/ENFLB197	Rhagfyr 2019	Neuadd y Cyfnod, Stryd Fawr, Y Bala	Strwythur yn cael ei godi yng nghefn yr adeilad	Mae cyfarfod safle wedi'i gynnal gyda'r perchennog. Maent wedi awgrymu y bydd cais cynllunio yn cael ei gyflwyno maes o law.	Mae Caniatâd Adeilad Rhestredig a chais cynllunio llawn bellach wedi dod i law.
42	NP5/54/ENFLB33M	Ionawr 2020	Neuadd Nannau, Llanfachreth	Cyflwr Gwael Adeilad	Tynnwyd sylw'r Awdurdod bod y plwm o do'r adeilad wedi'i dynnu a bod cyflwr cyffredinol yr adeilad yn dirywio'n gyflym. Mae ymweliad safle wedi cadarnhau hyn.  Cysylltwyd â'r perchennog sy'n ymwybodol o gyflwr yr adeilad. Maent yn cynnig gwneud atgyweiriad dros dro i'r to nes y gallant ymweld â'r eiddo ar yr adeg honno a chanfod y difrod iddynt eu hunain.	

43	NP5/69/ENFLB3 26A	Medi 2018	Tŷ Gwyn, Llwyngwrl	Newidiadau allanol a mewnol i adeilad rhestredig.	Cynhaliwyd cyfarfod safle. Fe'i cynghorwyd i gyflwyno cais am ganiatâd adeilad rhestredig mewn perthynas â'r gwaith di-awdurdod sydd wedi digwydd.	
----	----------------------	-----------	--------------------	--	---	--



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD  
2 RHAGFYR 2020**

**CYTUNDEBAU ADRAN 106**

**AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI  
PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD, 02 RHAGFYR 2020  
CYTUNDEBAU ADRAN 106**

Rhif	Rhif y cais	Dyddiad y daeth y cais i law	Lleoliad	Datblygiad	Y Sefyllfa Ddiweddaraf
1.	NP5/58/363F	26/04/19	Nant Eos, Dyffryn Ardudwy.	Trosi i dy marchnad agored a gosod gwaith trîn carthion	Disgwyl ymateb gan gyfreithiwr yr ymgeisydd
2.	NP5/65/L359	08/11/19	Capel Coffa, Llanelltyd.	Trosi capel yn annedd preswyl marchnad agored.	Y tir yn awr wedi ei gofrestru a felly y cytundeb yn barod I gael ei arwyddo.
3.	NP5/72/134K	08/10/19	Llain 2 Maes Gwyn, Rhyd Uchaf.	Adeiladu un byngalo (Anghenion lleol fforddiadwy)	Disgwyl trsoglwyddiad teitl fynd trwy'r Gofrestra Tir i'r ymgeiswyr cyn y gellir arwyddo y cytundeb
4.	NP5/72/134L	08/10/19	Llain 4 Maes Gwyn, Rhyduchaf.	Adeiladu un byngalo ar wahan (Anghenion lleol fforddiadwy)	Disgwyl trsoglwyddiad teitl fynd trwy'r Gofrestra Tir i'r ymgeiswyr cyn y gellir arwyddo y cytundeb

Nifer o geisiadau ar restr Pwyllgor 21 Hydref 2020 = 4

**CEISIADAU SY'N DESTUN CYTUNDEB ADRAN 106 A SYDD WEDI EU CWBLHAU ERS  
PWYLLGOR CYNLLUNIO & MYNEDIAD  
21 HYDREF 2020**

Rhif y cais	Lleoliad	Datblygiad

**CEISIADAU SY’N DESTUN CYTUNDEB ADRAN 106 SYDD WEDI EU GWRTHOD, TYNNU’N ÔL, NEU WEDI EU  
GWAREDU, NEU LLE NAD OES ANGEN CYTUNDEB PELLACH ERS PWYLLGOR CYNLLUNIO & MYNEDIAD  
21 HYDREF 2020**

Rhif y cais	Lleoliad	Datblygiad





**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD  
2 RHAGFYR 2020**

**CEISIADAU NA PHENDERFYNWYD  
ARNYNT ERS 13 WYTHNOS A MWY**

## AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

### PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD 02 RHAGFYR 2020

#### CEISIADAU NA PHENDERFYNWYD ARNYNT ERS 13 WYTHNOS A MWY

#### Disgwyl Adran Priffyrdd Llywodraeth Cymru

NP5/73/26B	24/05/19	Adeiladau Utica, Trawsfynydd.	Newid defnydd tir i iard storfa allanol.
------------	----------	-------------------------------	--

#### Disgwyl am Gytundeb Rhwng yr Ymgeisydd a'r Awdurdod Priffyrdd ac Asiantaeth Priffyrdd Llywodraeth Cymru ynghylch Trefniadau Mynediad

NP4/31/113E	14/07/20	Gwern Hywell Isaf, Pentrefoelas, Betws y Coed. LL24 0HS	Gosod 6 pod gwliau tymor byr, hunan gynhaliol pren, creu trac mynedfa, safle parcio a man troi, gosod traeniau a gwaith trin carthion.
-------------	----------	--	--

#### Disgwyl Rhagor o Adroddiadau Ecolegol

NP5/52/384D	23/06/20	Tir yn Cefn-yr-Owen, Penmaenpool. LL40 1TP	Gosod trac mynediad parhaol i safle mast Gwasanaethau Brys (Ail gyflwyniad).
NP5/70/114G	10/08/20	Llechwedd Ystrad, Llanuwchllyn. LL23 7DB	Annedd menter wledig (gan gynnwys system trin carffosiaeth)

#### Disgwyl Ecoleg

NP4/32/L222C	27/07/20	Hafod Gras, Crafnant Road, Trefriw. LL27 0JZ	Estyniad i'r bwncws llety gwyliau.
NP5/75/73D	21/10/19	Ynys, Cwrt, Pennal.	Trosi ac addasu'r 'BCF Hut' presennol i greu llety gwyliau a gosod tanc septig (Ail-gyflwyniad)

#### Mewn Trafodaeth Gyda'r Asiant

NP5/58/81Y	23/04/20	Dyffryn Seaside Estate, Dyffryn Ardudwy. LL44 2HD	Estyniad i'r safle carafan teithiol i gymhwyso 15 uned ychwanegol, ail-leoli 3 carafan statig, codi bloc toiledau newydd ynghyd a tirlunio
NP5/58/629	29/01/20	Tir rhwng Plas Meini & Swyn y Mor, Dyffryn Ardudwy. LL42 2BH	Cais amlinell i godi pedwar ty deulawr ar wahân (2 marchnad agored a 2 ffoddiadwy) gyda garejis mewnol a chreu mynedfa gerbydau i'r A496

Nifer o geisiadau ar y rhestr = 8

Nifer o geisiadau ar y rhestr Pwyllgor 21 Hydref 2020 = 12

**DEDDF LLYWODRAETH LEOL (HAWL I WYBODAETH) 1985****RHESTR O BAPURAU CEFNDIR**

Ystyrir y dogfennau canlynol fel papurau cefndir ar gyfer adroddiadau ar geisiadau ac eitemau gorfodaeth a wnaed dan Ddeddfau Cynllunio 1990.

Ffurflen gais, gan gynnwys unrhyw Dystysgrif.

Cynlluniau a dogfennau eraill i gefnogi'r cynigiad.

Sylwadau cyrff cyhoeddus a hysbyswyd neu yr ymgynghorwyd a hwy, gan gynnwys swyddogion eraill yr Awdurdod, Cynghorau Cymuned, Cynghorau Unedol, Ymgwymerwyr Statudol, Adrannau neu asiantau'r Llywodraeth (ac eithrio cyngor cyfreithiol, a llythyrau yn gofyn am gyngor cyfreithiol).

Llythyrau a dderbyniwyd o ffynonellau eraill, yn cynnwys aelodau o'r cyhoedd. (Ac eithrio gohebiaeth gydag hysbyswydd gwarchoddedig).

Lluniau o'r safle ac o ddatblygiadau tebyg mewn mannau eraill.

Deddfau Cynllunio 1990 ac unrhyw deddfwriaeth ychwanegol.

Deddf Cynllunio ac Iawndal, 1991.

Deddf yr Amgylchedd, 1995.

Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol, 2004.

Deddf Iawnderau Dynol, 1998.

Cyngor cyhoeddedig y Llywodraeth (lle cyfeirir ato mewn adroddiadau ac eitemu unigol).

Y Cynllun Fframwaith ynghyd ac unrhyw gynigion i'w ddiwygio a gyhoeddwyd.

Cynlluniau Lleol, ynghyd ac unrhyw gynigion i'w diwygio a gyhoeddwyd (lle cyfeirir atynt mewn adroddiadau ar eitemau unigol).

Ffeiliau ar geisiadau cynllunio blaenorol ar safleoedd y cynigion presennol.

Unrhyw ddogfen arall y cyfeirir ati mewn adroddiadau ar eitemau unigol.

**LOCAL GOVERNMENT (ACCESS TO INFORMATION) ACT 1985****LIST OF BACKGROUND PAPERS**

The following documents are considered background papers for reports on applications and enforcement items made under the Planning Acts 1990.

Application form, including any Certificates.

Plans and other documents in support of the proposal.

Comments of public bodies notified or consulted, including other Officers of the Authority, Community Councils, Unitary Councils, Statutory Undertakers, Government Departments or agencies, (excluding legal advice and requests for legal advice).

Letters received from other sources, including members of the public. (Excluding correspondence with a protected informant).

Photographs of the site or of similar developments elsewhere.

The Planning Acts 1990 and subsidiary legislation.

The Planning and Compensation Act, 1991.

The Environment Act, 1995.

The Planning and Compulsory Purchase Act, 2004.

The Human Rights Act, 1998.

Published Government advice (where referred to in reports on individual items).

The Structure Plan together with any published proposals for amendments.

Local Plans, together with any published proposals for amendments (where referred to in reports on individual items).

Files for previous planning applications on sites of current proposals.

Any other document which may be referred to in reports on individual items.



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD  
2 RHAGFYR 2020**

**PENDERFYNIADAU DIRPRWYEDIG**

**AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI**

**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD 02 RHAGFYR 2020**

**PENDERFYNIADAU DIRPRWYEDIG**

**Ceisiadau wedi ei caniatáu**

	<b>Rhif y Cais</b>	<b>Bwriad</b>	<b>Lleoliad</b>	<b>Dyddiad Penderfyniad</b>	<b>Swyddog Achos</b>
1.	NP2/11/T528B	Gosod ffenestri to yn y drychiad cefn	Ysgoldy, Nant Gwynant. LL55 4NW	05/11/20	Mr Richard Thomas
2.	NP2/16/144B	Dymchwel sied ac adeiladu ty	Iard Brymer, Garndolbenmaen. LL51 9NJ	05/10/20	Mr Richard Thomas
3.	NP3/12/47D	Diwygiad ansylweddol i Ganiatad Cynllunio NP3/12/47C dyddiedig 11/01/2018 i leihau maint yr estyniad	Bryn Cwellyn, Rhyd Ddu. LL54 6TP	28/09/20	Mr Richard Thomas
4.	NP3/21/20B	Dymchwel y strwythr cefn presennol, adeiladu estyniadau unllawr ar yr ochr a cefn a gosod ffenestri to	Bryn Hall, Llanllechid. LL57 3LG	08/10/20	Mr Richard Thomas
5.	NP3/21/7B	Gosod uned trin carthion uwchben y ddaear	Ty'r Mynydd, Llanllechid. LL57 3HT	19/10/20	Mr Richard Thomas
6.	NP3/22/17Q	Rhyddhau Amod 9 (Lefelau) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP3/22/17N dyddiedig 16/10/2019	Ffridd, Nantlle. LL54 6BB	10/11/20	Mr Richard Thomas
7.	NP3/22/76B	Estyniad deulawr yn y cefn a bolconi amgaeedig, cladin allanol a gosod ffenestri to	13 Pen Yr Orsedd Terrace, Nantlle. LL54 6BH	08/10/20	Mr Richard Thomas
8.	NP4/11/212D	Diwygiad ansylweddol (Gosod paneli thermal) i Ganiatad Cynllunio NP4/11/212C dyddiedig 02/12/2019	Bryn Conwy, Vicarage Road, Betws-y-Coed. LL24 0AD	28/09/20	Mr Richard Thomas
9.	NP4/11/38N	Rhyddhau Amod 4 (Panel cerryg) o Ganiatad Cynllunio NP4/11/38L dyddiedig 22/08/2019	Gwydyr Cottage, Betws y Coed. LL24 0AE	01/10/20	Mr Richard Thomas
10.	NP4/11/38P	Diwygiad ansylweddol i Ganiatad Cynllunio NP4/11/38L dyddiedig 22/08/2019 i newid manyion y to dros y drws ffrynt	Gwydyr Cottage, Betws y Coed. LL24 0AE	28/09/20	Mr Richard Thomas

11.	NP4/12/130E	Newid defnydd tir yn gwrtil domestig, tynnu'r stabl/storfa ac adeiladu swyddfa/storfa	Tan yr Onnen, Rowen. LL32 8YP	04/11/20	Mr Richard Thomas
12.	NP4/13/T138A	Amnewid ffenestri	Gwydyr Mountain Club Bunkhouse, Tan-y-Garth, Capel Curig. LL24 0EB	14/10/20	Mr Richard Thomas
13.	NP4/29/63D	Codi sied amaethyddol	Llechwedd Hafod Isaf, Cwm Penmachno. LL24 0RB	13/10/20	Mr Richard Thomas
14.	NP4/30/163A	Gosod fflw	Glan y Coed Lodge, Dwygyfylchi. LL34 6UE	10/11/20	Mr Richard Thomas
15.	NP5/50/715B	Rhyddhau Amod Rhif 3 (Manylion llechi), 4 (Manylion claddio) & 5 (Manylion render) o Ganiatad Cynllunio NP5/50/715A dyddiedig 18/02/2020	Christ the King RC Church, Christ the King RC Church, Aberdyfi, LL35 0NR	28/09/20	Mr. David Fitzsimon
16.	NP5/51/T677B	Cynllun diwygiedig i'r un a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gyfeirnod NP5/51/677 i drosi sgubor cerrig yn lety gwyliau gan gynnwys estyniad, gosod gwaith trin carthion, codi sied ystumod ar wahân a thirlunio caled a meddal cysylltiedig	Cil Ynys, Abermaw. LL42 1DX	23/10/20	Mr Aled Lloyd
17.	NP5/52/388	Gosod ffenestri to	Y Felin, Arthog. LL39 1YU	12/11/20	Mr. David Fitzsimon
18.	NP5/52/LB141B	Adeiladu hafdy/storfa yn yr ardd flaen a decing cysylltiedig	1 Arthog Terrace, Arthog. LL39 1AQ	01/10/20	Mr. David Fitzsimon
19.	NP5/52/LB141C	Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer dymchwel adeiladau allanol cefn, adeiladu estyniad cefn unllawr ynghyd a newidiadau mewnol	1 Arthog Terrace, Arthog. LL39 1AQ	01/10/20	Mr. David Fitzsimon
20.	NP5/53/579	Cynyddu uchder yr adeilad i ddau lawr ac amnewid y to	Tir ger 60 Mount Street, Bala. LL23 7RS	11/11/20	Mrs. Sara Thomas
21.	NP5/54/289E	Cais ol-weithredol i ddymchwel strwythurau segur presennol a codi gweithdy gegin newydd gyda ystafell arddangos	Yr Hen Hufenfa, Rhydymain. LL40 2AY	09/10/20	Mrs. Iona Roberts
22.	NP5/55/11K	Adeiladu adeilad amaethyddol yn lle'r un presennol	Fferm Cynfal, Bryncrug. LL36 9RB	05/11/20	Mr. David Fitzsimon

23.	NP5/55/36F	Newidiadau ac estyniad i'r annedd (Ail-gyflwyniad)	The Grange, Cil Cemmaes, Bryncrug. LL36 9RG	01/10/20	Mr. David Fitzsimon
24.	NP5/57/1161	Adeiladu estyniad ochr deulawr a gosod ffenestri to	21 Ardd Fawr, Dolgellau. LL40 2YD	21/10/20	Mr. David Fitzsimon
25.	NP5/57/AD228W	Cais i ddiwygio'r hysbysebion / arwyddion ar y safle	Co-Op, Maes Talarran, Dolgellau. LL40 1HR	04/11/20	Mrs. Iona Roberts
26.	NP5/57/E977A	Ymgynghoriad o dan Rhan 37 o'r Deddf Trydan 1989 i gadw gwifren drydan uwchben	Bodlondeb, Dolgellau.	09/10/20	Mrs. Sara Thomas
27.	NP5/59/384E	Cais ol=weithredol, i gadw estyniad ochr ar uned ddiwydiannol persennol	Uned 1, Unedau Diwydianol Pen Cefn, Llan Ffestiniog. LL41 4PS	16/10/20	Mr Aled Lloyd
28.	NP5/59/511H	Rhyddhau Amod 14 (Cynllun draenio) o Ganiatâd Cynllunio NP5/59/511F dyddiedig 11/06/2018	Tir i gefn Penrhiw, Pantllwyd, Llan Ffestiniog. LL41 4PS	30/10/20	Mr Aled Lloyd
29.	NP5/59/53E	Diddymu Cytundeb Adran 106 (fforddiadwy a meddianaeth lleol) dyddiedig 28 Mawrth 2018.	Tir ger Arenig, Ffestiniog, Blaenau Ffestiniog, LL414LL	03/11/20	Mr Richard Thomas
30.	NP5/60/91U	Codi rhwystr rheoli traffig ar gyfer y maes parcio ymwelwyr	Canolfan Ymwelwyr Coed y Brenin, Dolgyfeiliau, Ganllwyd. LL40 2HZ	20/10/20	Mrs. Sara Thomas
31.	NP5/60/91V	Newid defnydd o siop (A1) i gaffi (A3)	Canolfan Ymwelwyr Coed y Brenin, Dolgyfeiliau, Ganllwyd. LL40 2HZ	02/11/20	Mrs. Sara Thomas
32.	NP5/61/390B	Dymchwel strwythurau presennol a chodi adeilad allanol newydd	Crud yr Awel, Ffordd Uchaf, Harlech. LL46 2SS	04/11/20	Mr Aled Lloyd
33.	NP5/61/518A	Codi ty deulawr (open market)	Tir ger Isallt, Harlech.	26/10/20	Mr Aled Lloyd
34.	NP5/61/579B	Insiwleiddio'r wal allanol, creu mynedfa pedestraidd newydd, gosod ffenestr to ar y drychiad Gogleddol ac estyniad i'r penty	Llwyn, Ffordd Isaf, Harlech. LL46 2PR	07/10/20	Mr Aled Lloyd
35.	NP5/61/629	Codi estyniad unllawr yn y cefn	30 Cae Gwastad, Harlech. LL46 2GY	09/10/20	Mr Aled Lloyd
36.	NP5/61/637	Dymchwel y tŷ presennol ac adeiladu tŷ newydd.	Beaumont, Old Llanfair Road, Harlech. LL46 2SS	07/10/20	Mr Richard Thomas

37.	NP5/62/421	Codi estyniad ar y tŷ presennol i greu anecs	Llys Brithyll, Llanbedr. LL45	26/10/20	Mr Aled Lloyd
38.	NP5/62/422	Gosod ffenestr dormer gyda to brig ar y drychiad blaen	Ty'r Graig, Llanbedr. LL45 2HL	10/11/20	Mr Aled Lloyd
39.	NP5/62/60D	Codi ystafell gardd 3m x 4m ar flaen y tŷ	Cyplau, Llanbedr. LL45 2ND	27/09/20	Mr Aled Lloyd
40.	NP5/64/187	Newidiadau allannol gan gynnwys cladin allannol	2, 7, 9, 13, 28, 29 & 30 Maesegryn, Llanegryn. LL36 9SH	28/10/20	Mrs. Sara Thomas
41.	NP5/64/55E	Trosi a ymestyn anecs presennol ynghyd a a dymchwel ac ail adeiladu adeilad allanol presennol i'w defnyddio fel llety amgen i brif ddefnydd y safle fel sefydliad gofal	Cerrig Cornel, Cerrig Camu, Llanegryn. LL36 9SA	02/11/20	Mrs. Iona Roberts
42.	NP5/65/252F	Caniatâd dros dro am gyfnod o 3 mlynedd i osod 'Portakabin' ar y safle fel swyddfa (Defnydd B1)	Glasfryn Stores, Bontddu. LL40 2UA	21/10/20	Mrs. Sara Thomas
43.	NP5/65/364A	Rhyddhau Amod 8 o Ganiatad Cynllunio NP5/65/364 dyddiedig 05/08/2020 sydd yn gofyn am fanyleb ar gyfer rhaglen waith ymchwil archaeolegol gael ei gyflwyno a'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i waith ddechrau	Tir ger Gesail-Gwm Fawr, Taicynhaeaf, Bontddu.	04/11/20	Mr Robin Williams
44.	NP5/65/93B	Diwygiad ansylweddol i Ganiatad Cynllunio NP5/65/93B dyddiedig 08/01/2018 i ail-leoli grisiau o fewn yr adeilad ynghyd a gosod ffenestr yn lle'r drws ar yr edrychiad Gogleddol ac ychwanegu un ffenestr ychwanegol llawr cyntaf ar yr edrychiad Deheuol	Brookside, Llanelltyd. LL40 2TA	16/10/20	Mrs. Alys Tatum
45.	NP5/69/123B	Adeiladu sied amaethyddol	Plas Y Bryn, Llwyngwriil. LL37 2UZ	01/10/20	Mr. David Fitzsimon
46.	NP5/69/405	Adeiladu estyniad dormer a balconi	The Burf, Llwyngwriil. LL37 2JG	28/09/20	Mr. David Fitzsimon



47.	NP5/69/408	Newidiadau allannol gan gynnwys cladion allannol	2, 3, 6 & Bloc 1 (31-34) Godre'r Gaer, Llwyngwriil. LL37 2JZ	29/10/20	Mrs. Sara Thomas
48.	NP5/70/LB102F	Rhyddhau Amod 4 (Cyflwyno record ffotograffeg) o Ganiatâd Cynllunio NP5/71/LB102D dyddiedig 06/05/2020	Rhyd Fudr, Llanuwchllyn. LL23 7DD	22/10/20	Mrs. Sara Thomas
49.	NP5/71/377E	Adeiladu estyniad i adeilad amaethyddol presennol	Cwm Ffynnon, Nant y Barcud, Llanuwchllyn. LL23 7UL	05/10/20	Mrs. Sara Thomas
50.	NP5/71/89A	Gosod to dros storfa dail sych	Braich Ceunant, Llanuwchllyn. LL23 7SU	05/10/20	Mrs. Sara Thomas
51.	NP5/71/9B	Gosod to dros storfa dail sych	Nant y Barcud, Cynllwyd Uchaf, Bala. LL23 7DF	01/10/20	Mrs. Sara Thomas
52.	NP5/72/163B	Adeiladu estyniad ochr	Ty'n y Pant, Llidiardau, Bala. LL23 7SG	05/10/20	Mrs. Sara Thomas
53.	NP5/73/LB28Q	Codi porth car ffram pren gyda to shitiau rhychog clir dros y man parcio conccid presennol	Ysgubor Wen, Tan y Bwlch, Maentwrog. LL41 3YU	07/10/20	Mr Aled Lloyd
54.	NP5/74/403E	Adeiladu estyniad cefn	Swan Yr Afon, Aberangell. SY20 9ND	14/10/20	Mrs. Sara Thomas
55.	NP5/75/234C	Rhyddhau Amodau 3 (Llechi), 4 (Manylion y paneli to 'standing seam' metel) a 5 (Panel carreg) o Ganiatâd Cynllunio NP5/75/234B dyddiedig 08/05/2019	Llyn, Felindre, Pennal. SY20 9DP	01/10/20	Mr. David Fitzsimon
56.	NP5/77/2F	Cais i ryddhau Amodau 4, 5, 7, 8 & 9 o Ganiatâd Cynllunio NP5/77/2E dyddiedig 19/03/2018	Gwrach Ynys, Talsarnau. LL47 6TS	23/10/20	Mr Aled Lloyd
57.	NP5/78/22E	Amnewid Amod Rhif 6 ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP5/78/22A dyddiedig 08/06/1988 ac amod annedd menter wledig	Swan y Nant, Bodfyddau, Trawsfynydd. LL41 4UW	26/10/20	Mrs. Sara Thomas

### Ceisiadau wedi ei gwrthod

	<b>Rhif y Cais</b>	<b>Bwriad</b>	<b>Lleoliad</b>	<b>Rheswm Gwrthod</b>	<b>Swyddog Achos</b>
1.	NP4/29/T271A	Trosi a newid defnydd y garej/storfa yn dy fforddiadwy	Ysgubor, John Street, Penmachno. LL24 0UG	26/10/20  Oherwydd nad yw'r cais hwn yn dangos unrhyw fannau parcio ceir priodol oddi ar y stryd, byddai, os y'i ganiateir, yn gwaethygu amllder parcio ar y stryd yn yr ardal yma a fyddai'n andwyol i rydd-lifiad cerbydau ac yn creu'r potensial o beryglwydd i ddefnyddwyr eraill y ffordd ac i gerddwyr ar hyd y ffordd gyfagos. Felly mae'r cais yn gwrthdaro â polisi 1 maen prawf viii o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031.	Mr Richard Thomas
2.	NP5/50/731	Adeiladu estyniad deulawr yn y cefn	Bodnant, Gwelfor Road, Aberdyfi. LL35 0PB	28/09/20  Ni fyddai'r estyniad arfaethedig oherwydd ei uchder, ei ffurf ai raddfa yn gydnaws ag uchder, ffurf a graddfa y prif dy. O ganlyniad, byddai'n tynnu oddiwrth gymeriad ac edrychiad y prif dy ar ardal o amgylch, sy'n groes i PD1 a PD15 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 a fabwysiadwyd.	Mr. David Fitzsimon

## EITEM RHIF. 7

<b>CYFARFOD</b>	Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
<b>DYDDIAD</b>	2 Rhagfyr 2020
<b>TEITL</b>	<b>Penderfyniad y Llys Apêl: <i>Hillside Parks Ltd v Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri</i></b>
<b>ADRODDIAD GAN</b>	Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir
<b>PWRPAS</b>	Crynodeb o benderfyniad diweddar gan y Llys Apêl ynghylch Hillside, Aberdyfi

### 1. Cefndir

- Ar y 4ydd o Dachwedd, gwrthododd y Llys Apêl apêl yn erbyn penderfyniad a wnaed gan yr Uchel Lys a oedd yn ystyried y cwestiwn a oedd caniatâd cynllunio ar gyfer 401 o dai yn Aberdyfi, a roddwyd ac a weithredwyd ym 1967, yn gallu cael ei weithredu ymhellach yng ngoleuni'r amryw o ganiatadau cynllunio dilynol a roddwyd, ac yr oedd y datblygiadau a ddeilliodd o'r rheiny yn anghydnaws yn gorfforol â'r caniatâd gwreiddiol.
- Mae penderfyniad y Llys Apêl i'w weld yn Atodiad A.
- Mae Cynllun o'r safle a ddefnyddiwyd fel prawf tystiolaeth yr Awdurdod i'w weld yn Atodiad B, sy'n rhoi trosolwg o'r hanes cynllunio.
- Mae'r datblygiad y mae'r penderfyniad hwn yn ymwneud ag ef yn ganiatâd cynllunio a roddwyd gan Gyngor Sir Meirionnydd ar y pryd ym 1967 ar gyfer 401 o dai. Mae'r safle wedi datblygu'n achlysurol ac yn araf iawn dros sawl degawd, ac erbyn hyn mae 27 o anheddau wedi'u cwblhau trwy amryw ganiatâd dilynol ar y safle, fe gymeradwywyd yr un mwyaf diweddar yn 2009. Nid oedd yr un o'r rhain yn unol â'r uwchgyllun gwreiddiol a gymeradwywyd ym 1967.
- Cymhlethwyd y materion ymhellach gan achos uchel lys ym 1987 a ddaeth i gasgliad - y gellir cwblhau caniatâd 1967 yn gyfreithlon ar unrhyw adeg yn y dyfodol, er gwaethaf bod rhai datblygiadau yn anghydnaws yn unol â chaniatâd dilynol.

7. Cysylltodd y datblygwr ag Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn 2016 mewn perthynas â chynlluniau i ddatblygu'r safle ymhellach. Cynhaliwyd trafodaethau pellach gyda'r datblygwr yn 2016 a 2017 pan sylwyd bod gwaith peirianeg yn digwydd, yr oedd yn ymddangos ei fod yn ymwneud ag ymgymryd â datblygiad pellach ar y safle. Cafwyd trafodaethau hefyd ynghylch y safle yng nghyd-destun yr adolygiad o'r CDLI a oedd yn digwydd ar y pryd. Cododd swyddogion bryderon ynghylch dilysrwydd y caniatâd gwreiddiol gyda'r datblygwr ar yr adeg hon.
8. Aeth y datblygwr â'r mater i'r Uchel Lys yn 2019. Yn ei ddyfarniad, nododd HHJ Keyser QC ddau fater, megis:
- Roedd y mater cyntaf a wnelo bod Dyfarniad yr Uchel Lys 1987 yn anghywir yn ôl y gyfraith, yn yr ystyr y gellid cwblhau caniatâd 1967 ar unrhyw adeg yn y dyfodol. Daeth yr Ustus Keyser i'r casgliad nad oedd dyfarniad 1987 yn cyfeillorni yn y gyfraith a bod ganddo hawl i wneud y datganiadau yn y penderfyniad hwnnw.
  - Yr ail fater oedd - a oedd yr Awdurdod yn dal yn rhwym i'r trydydd datganiad yn y Gorchymyn a wnaed gan ddyfarniad 1987 y gellir caniatáu caniatâd 1967 "yn gyfreithlon ar unrhyw adeg yn y dyfodol". Rhannwyd y mater hwn gan y Barnwr yn ddau is-fater:
  - "2a) A yw'r datganiad yng Ngorchymyn 1987 yn rhwymo'r Awdurdod yn ôl ei delerau ni waeth a gafodd ei wneud ar gam?"
  - "2b) A yw digwyddiadau ers Gorchymyn 1987 yn golygu efallai na fydd y datblygiad a ganiateir gan Ganiatâd Ionawr 1967 bellach yn cael ei gwblhau'n gyfreithlon, fel na all y datganiad (boed yn gywir neu'n anghywir) rwymo yn ôl ei delerau mwyach?"
9. Dyfarnodd y Barnwr nad oedd angen delio â'r cwestiwn a nododd fel 2a gan ei fod wedi penderfynu na wnaed Gorchymyn 1987 ar gam.
10. Mewn perthynas â'r cwestiwn a nododd fel 2b, penderfynodd fod y datblygiad a ddigwyddodd ers 1987 (ac nid oedd yr un ohonynt yn unol â Phrif Gynllun 1967) bellach yn golygu bod y datblygiad a ganiatawyd yn 1967 yn amhosibilrwydd corfforol ac na fyddai datblygiad yn y dyfodol yn unol â'r caniatâd hwnnw yn gyfreithlon mwyach.
11. Yn yr Uchel Lys, canfu'r Ustus Keyser o blaid yr Awdurdod ym mis Hydref 2019.
12. Apeliwyd yn erbyn y penderfyniad yn y Llys Apêl, a ddaeth i'r casgliad yn y pen draw fod gan Ustus Keyser hawl i ddod i'r casgliad nad yw bellach yn bosibl gweithredu caniatâd 1967 yng ngoleuni datblygiadau ffeithiol ers dyfarniad gwreiddiol yr Uchel Lys ym 1987.
13. Lle bu dryswch ac ansicrwydd yn flaenorol ynglŷn â'r safle, credaf fod penderfyniad yr Uchel Lys a gadarnhawyd gan y Llys Apêl wedi dod â sicrwydd ynghylch dyfodol yr ardal. Bellach bydd angen caniatâd cynllunio newydd ar gyfer unrhyw benderfyniadau a wneir ar y safle yn y dyfodol ac yn y pen draw byddant yn cael eu harwain gan bolisiau CDLI Eryri, a ddylai osgoi dryswch ac ansicrwydd pellach.

**Argymhelliad:**

I'r Aelodau nodi cynnwys yr adroddiad a'r penderfyniad atodol.



**ATODIAD 1**

Neutral Citation Number: [2020] EWCA Civ 1440

Case No: A2/2019/2802 & A2/2019/2804

**IN THE COURT OF APPEAL (CIVIL DIVISION)**  
**ON APPEAL FROM THE HIGH COURT OF JUSTICE**  
**QUEEN’S BENCH DIVISION**  
**HHJ KEYSER QC (sitting as a judge of the High Court)**  
**[2019] EWHC 2587 (QB)**

Royal Courts of Justice  
Strand, London, WC2A 2LL

Date: 03/11/2020

**Before :**

**LORD JUSTICE DAVID RICHARDS**  
**LORD JUSTICE SINGH**  
and  
**LADY JUSTICE NICOLA DAVIES DBE**

**Between :**

**HILLSIDE PARKS LIMITED** **Appellant**  
**- and -**  
**SNOWDONIA NATIONAL PARK AUTHORITY** **Respondent**

**Mr Robin Green** (instructed by **Aaron & Partners LLP**) for the **Appellant**  
**Mr Gwion Lewis** (instructed by **Geldards LLP**) for the **Respondent**

Hearing dates : 7 and 8 October 2020

**Approved Judgment**

**Covid-19 Protocol:** This judgment was handed down remotely by circulation to the parties’ representatives by email, release to BAILII and publication on the Courts and Tribunals Judiciary website. The date and time for hand-down is deemed to be 10:30 a.m. on Tuesday, 3 November 2020.

**Lord Justice Singh :**

**Introduction**

1. This is an appeal against the order of HHJ Keyser QC (sitting as a judge of the High Court), dismissing the Appellant’s claim for certain declarations relating to the current status of a planning permission granted in 1967. The judgment was given on 8 October 2019.
2. Permission to appeal to this Court was granted by Leggatt LJ on 19 December 2019.

**Factual Background**

*Events from 1966 to 1987*

3. The case concerns a site comprising 28.89 acres of land at Balkan Hill, Aberdyfi, (“the Site”). Planning permission was applied for on 19 December 1966 by Mr John Madin and was granted by Merioneth County Council, which was at that time the local planning authority, on 10 January 1967 (“the 1967 permission”). The relevant application, which incorporated a plan referred to as the “Master Plan”, was for the development of 401 dwellings. The proposed siting for each of the dwellings was shown on the plan along with a proposed internal road network. The Master Plan detailed five key types of dwelling: Type A (3-bedroom semi or terrace); Type B (2-bedroom bungalow); Type C (2-bedroom flat); Type D (3-bedroom and study bedroom); and Type E (2-bedroom and study bedroom). The 1967 permission was granted subject to one condition, that water supply be agreed before work commenced. That condition does not give rise to any issue in the present appeal.
4. Building of the first two houses began on 29 March 1967, but the approved location was found to be the site of an old quarry. Planning permission was applied for the houses as built and granted on 4 April 1967. Further planning permissions for departures from the Master Plan were granted on:
  - (1) 14 September 1967 for the addition of a 3-bedroom flat to the two built houses;
  - (2) 22 October 1970 for 2 houses and 5 garages which departed from the Master Plan on the Site “as part of development already approved”;
  - (3) 9 May 1972 for “adjustments to the agreed layout”;
  - (4) 13 June 1972 for “variation to approved plans for 2 flats with garages beneath”;
  - (5) 19 October 1972 for the “erection of dwelling houses and garages”; and
  - (6) 28 June 1973 for another variation to the layout of the Master Plan.
5. Merioneth County Council was replaced by Gwynedd County Council on 1 April 1974.
6. Landmaster Investments Limited acquired the Site in June 1978.

7. A dispute arose between the parties in January 1985, which led to proceedings being issued in the High Court. Gwynedd County Council denied that the 1967 permission was still valid.

*The action before Drake J in 1987*

8. The action was commenced by writ on 8 May 1985. The statement of claim sought declarations as to the status of the 1967 permission.
9. In the pleaded defence, dated 21 June 1985, issue was taken with the application for the declarations numbered 2, 3 and 4. The two issues that were raised, at paras. 6 and 7 of the defence, were that, first, the development permitted had not begun before 1 April 1974 and therefore could not lawfully be carried out because the permission had expired by operation of law; alternatively, if the development was begun before 1 April 1974, it was alleged to be in breach of the condition attached to the 1967 permission as to an adequate water supply.
10. Drake J gave judgment after a six day trial on 9 July 1987. By the time of the hearing before him the issues had been clarified, as he set out at page 2 of his judgment. It was agreed by the defendant that the 1967 permission was lawful. The defendant's contentions were as follows:
  - (1) The condition as to water supply was never fulfilled.
  - (2) Certain development on the land was carried out but, as the condition had not been satisfied, such development was unlawful.
  - (3) As no lawful development was ever commenced, the 1967 permission lapsed on 1 April 1974 by operation of law as a result of the statutory time limit for implementation of a planning permission.
  - (4) Such development as had been carried out was not pursuant to the 1967 permission but was pursuant to subsequent planning permissions granted in response to subsequent applications for certain development on the land.
11. It is clear from the judgment of Drake J that he viewed the subsequent grants of planning permission, for example that granted on 4 April 1967, as "a variation of the Master Plan": see e.g. page 13G of his judgment.
12. It was common ground before us that, strictly speaking as a matter of law, the power to vary a planning permission did not exist at the material time and only exists in limited form even now, since amending legislation was enacted by Parliament in 1987 and subsequently. Nevertheless, what is submitted on behalf of the Appellant is that, as a matter of substance, the judgment of Drake J (and indeed the understanding of the local planning authority at the time) was that the subsequent permissions which were granted were in effect variations of the 1967 permission rather than additional permissions. Certainly this is consistent with the conclusion reached by Drake J at page 20C of his judgment:



“... Although development has gone on very slowly and with a number of variations, the Master Plan remains in force, and if the development is allowed to progress further it can be completed substantially in accordance with the rest of the Master Plan.”

13. Judgment was given by Drake J on 9 July 1987 and an order was made granting four declarations to the following effect. First, the full planning permission of 10 January 1967 was lawfully granted. Secondly, the 1967 permission was a “full permission which could be implemented in its entirety without the need to obtain any further planning permission or planning approval of details”. Thirdly, “the development permitted by the January 1967 Permission has begun; and that it may lawfully be completed at any time in the future”. The fourth declaration concerned the satisfaction of the condition attached to the 1967 permission. It is the third declaration that is of particular relevance to the present proceedings.

*Events since the judgment of Drake J*

14. Hillside Parks Limited acquired the Site from Landmaster Investments Limited on 6 February 1988. It is the Appellant before this Court.
15. Snowdonia National Park Authority (“the Authority” or “the Respondent”) came into existence on 23 November 1995 and became the relevant local planning authority for the Site on 1 April 1996.
16. Departures from the Master Plan were granted by the Authority on:
  - (1) 27 June 1996 for a single dwelling house as a variation to the 1967 Permission.
  - (2) 20 June 1997 for “two terraces forming: 1 attached dwelling, six apartment units and 8 garages with apartments over” as a variation to the 1967 permission.
  - (3) 18 September 2000 for a two-storey detached dwelling house and garage on Plot 5 of the Site.
  - (4) 24 August 2004 for 5 detached houses and 5 garages as a variation to the 1967 permission.
  - (5) 4 March 2005 for the erection of a 2-storey dwelling and detached garage on Plot 17 on the Site.
  - (6) 25 August 2005 for the erection of a detached dwelling at Plot 3 of “Phase 1” on the Site.
  - (7) 20 May 2009 for the erection of 3 pairs of dwellings.
  - (8) 5 January 2011 for 1 dwelling at Plot 3 on the Site.

17. On 23 May 2017, the Authority contacted the Appellant, stating that, in its view, the 1967 permission could no longer be implemented because the developments carried out in accordance with the later planning permissions rendered it impossible to implement the original Master Plan. The Authority required that all works at the Site should be stopped until the planning situation had been regularised.

### **The present proceedings**

18. The present proceedings were commenced by the Appellant as a claim under CPR Part 8. The details of the claim set out the history and the nature of the dispute which had arisen between the parties from 2017. The Appellant sought the following declarations, at para. 17:
  - (1) The Respondent is bound by the judgment and declarations of Drake J given on 9 July 1987.
  - (2) The planning permission granted on 10 January 1967 by Merioneth County Council with reference number TOW.U/1115/P is a valid and extant permission.
  - (3) The said planning permission may be carried on to completion, save insofar as development has been or is carried out pursuant to subsequent planning permissions granted for alternative residential development.
19. It should be noted that there was an application by the Authority to strike out the claim on the ground, among others, that it was an abuse of process because the argument in the claim should have been made under the planning legislation by way of an application for a certificate of lawful development. An application for a certificate of lawfulness of proposed development can be made under section 192 of the Town and Country Planning Act 1990. That application to strike out was dismissed by HHJ Keyser QC on 10 May 2019 and no more need to be said about it in this appeal.

### **The judgment of the High Court**

20. In his judgment HHJ Keyser QC set out and dealt with two issues as he had identified them to be. These were not the issues as formulated by the parties.
21. The first issue was whether Drake J was wrong in law in his determination that the 1967 permission could be completed at any time in the future. The Judge concluded that Drake J did not err in law and was entitled to make the declarations that he did.
22. The second issue was whether the Authority is still bound by the third declaration in the Order made by Drake J that the 1967 permission “may lawfully be completed at any time in the future”. This issue was split by the Judge into two sub-issues:
  - “2a) Does the declaration in the 1987 Order bind the Authority according to its terms regardless of whether it was wrongly made?

“2b) Do events since the 1987 Order mean that the development permitted by the January 1967 Permission may not now be completed lawfully, so that (whether rightly or wrongly made) the declaration can no longer bind according to its terms?”

23. The Judge held that the question that he identified as 2a did not need to be dealt with as he had determined that the 1987 Order was not wrongly made.
24. In relation to the question that he identified as 2b, he determined that the development which has occurred since 1987 now renders the development granted by the 1967 permission a physical impossibility and that future development pursuant to that permission would no longer be lawful.

### **Grounds of Appeal**

25. **Ground 1:** HHJ Keyser QC erred in his approach to the issue whether Drake J was wrong in law in holding that the 1967 permission could be completed at any time. The Judge did not follow Drake J’s interpretation of the 1967 permission, but rather gave his own interpretation of the 1967 Permission.
26. **Ground 2:** The Judge was wrong to conclude that *F. Lucas & Sons Ltd v Dorking and Horley Rural District Council* (1966) 17 P & CR 111 did not apply and therefore that the 1967 permission authorised one single scheme of development.
27. **Ground 3:** The Judge did not correctly construe the Additional Permissions to the 1967 permission.
28. **Ground 4:** The Judge took an inconsistent position in regard to whether developments could be carried out in accordance with different Additional Permissions that had been granted.
29. **Ground 5:** The errors contained within the judgment meant that the Claimant’s case was not properly addressed, particularly the arguments in relation to *res judicata*.

### **Submissions of the parties**

#### *The Appellant’s submissions*

30. On behalf of the Appellant Mr Robin Green submits that the Judge erred in saying that the first issue to be dealt with was whether Drake J was wrong to determine that the 1967 permission could be completed at any time in the future. The Respondent could not provide any legal basis on which it could say that it was not bound by the judgment of Drake J. Unless it could be shown that the Respondent was not bound by the 1987 Order then the question of whether Drake J was correct in law did not arise and should not have been dealt with by the Judge.

31. Mr Green submits that the Authority was bound by Drake J's judgment by virtue of the statutory continuity of functions and the binding effect of a judgment *in rem*.
32. He also submits that the effect of subsequent variations to the 1967 permission is *res judicata* as it was determined by Drake J in 1987. The Authority cannot now raise a defence which was available at the time of the 1987 judgment by reason of the doctrine of issue estoppel and the rule in *Henderson v Henderson* (1843) 3 Hare 100. It would also be an abuse of process for the Authority to pursue the argument that the building work being completed pursuant to the variations of the Master Plan render the 1967 permission no longer capable of completion. The Authority has itself granted such variations of the 1967 permission since it came into existence in 1995.
33. Mr Green submits that there has been no material change in circumstances since the judgment of Drake J in 1987.
34. It is also submitted that the Judge's reasoning was internally inconsistent. He found that the Additional Permissions granted before 1987, and therefore considered by Drake J, were variations of the 1967 Permission with specific modifications but implicitly held that the same was not true of the Additional Permissions granted after 1987. Complaint is made that there is no reasoning given in the judgment to show that the Additional Permissions granted after 1987 should be considered differently from the ones before 1987. If all the Additional Permissions were considered in this way, then the remainder of the Master Plan with the specific modifications which were granted could still be developed.
35. It is further submitted that the Judge was wrong to determine that *Lucas* did not apply to the present case and that the 1967 permission was only for the Master Plan in its entirety and could not be considered as permitting separate acts of development.
36. By way of summary, Mr Green submits that the errors in the judgment below had the effect that the case of the Appellant before the Judge was not properly addressed by him.

*The Respondent's submissions*

37. On the issue of whether the Authority is bound by the judgment of Drake J, it is accepted by Mr Gwion Lewis on behalf of the Respondent that the Judge should have dealt with this issue first in his judgment. However, submits Mr Lewis, the principle of *res judicata* does not compel the court to determine that the judgment of Drake J still binds the parties. The court should make its own determination of whether the 1967 permission is still valid for three reasons:
  - (1) The circumstances have changed significantly since the Order of Drake J in 1987.
  - (2) The decision of the House of Lords in *Sage v Secretary of State for the Environment* [2003] UKHL 22; [2003] 1 WLR 983 holds that a "holistic approach" should be taken and regard should be had to the totality of the

operations which the grant of a planning permission originally contemplated would be carried out.

- (3) Although the line of authority beginning with *Pilkington v Secretary of State for the Environment* [1973] 1 WLR 1527 was not presented to Drake J, it would not be an abuse of process for the Authority to rely on it in these proceedings. It is entitled to seek to prevent building in a National Park which could be against the public interest.
38. Mr Lewis further submits that the Judge was correct in determining that *Lucas* does not apply to the present case.

### The principles of *res judicata*

39. It was common ground before us that the general principles of *res judicata* were correctly summarised by Lord Sumption JSC in *Virgin Atlantic Airways Limited v Zodiac Seats UK Limited* [2013] UKSC 46; [2014] AC 160, at paras. 17-26. In particular, at para. 17, Lord Sumption said that the phrase *res judicata* is “a portmanteau term which is used to describe a number of different legal principles with different juridical origins.” The three particular principles which, it is common ground, potentially arise in the present case are the fourth, fifth and sixth as outlined by Lord Sumption. The fourth was the doctrine of “issue estoppel”, that is where some issue which is necessarily common to both disputes has been decided on an earlier occasion and is binding on the parties. The fifth principle was that based on *Henderson*, which precludes a party from raising in subsequent proceedings matters which were not, but could and should have been, raised in the earlier case. Sixthly, Lord Sumption said, there is the more general procedural rule against abusive proceedings, which may be regarded as the policy underlying all of the above principles.
40. In his skeleton argument for the present appeal, Mr Green invoked the sixth principle separately as well as the fourth and fifth principles. At the hearing before us he accepted, on reflection, that in the present case the sixth principle adds nothing of substance to the fifth and made submissions about both principles together.
41. An example of a situation in which there may be “materially altered circumstances” which justify a departure from the *Henderson* principle was given by Lord Sumption in *Virgin Atlantic* at para. 20: the decision of the House of Lords in *Arnold v National Westminster Bank plc* [1991] 2 AC 93. In that case there had been a subsequent development in the law.
42. At para. 24 Lord Sumption quoted Lord Bingham of Cornhill in the decision of the House of Lords in *Johnson v Gore-Wood and Co* [2002] 2 AC 1, at page 31:

“The underlying public interest is the same: that there should be finality in litigation and that a party should not be twice vexed in the same matter. ... It is, however, wrong to hold that because a matter could have been raised in earlier proceedings it should have been, so as to render the raising of it in later proceedings necessarily abusive. That is to adopt too dogmatic an approach

to what should in my opinion be a broad, merits-based judgment which takes account of the public and private interests involved and also takes account of all the facts of the case, focusing attention on the crucial question whether, in all the circumstances, a party is misusing or abusing the process of the court by seeking to raise before it the issue which could have been raised before.”

43. In *Thrasylvoulou v Secretary of State for the Environment* [1990] 2 AC 273 the House of Lords considered whether and to what extent the doctrine of *res judicata* applies in public law proceedings. The main opinion was given by Lord Bridge of Harwich: see in particular page 289. He concluded that in principle that doctrine does apply to adjudications in the field of public law. This is subject to the important public law requirement that a statutory body cannot fetter its own freedom to perform its statutory duties or exercise its statutory powers. As Lord Bridge explained, it is for this reason that there can be no such fetter which arises from an estoppel by representation. I would add, in the light of more recent developments in public law, that there could not be any such fetter arising from the doctrine of legitimate expectation.

### Analysis

44. Although there are five grounds of appeal, the submissions before us were not made separately by reference to those grounds. In similar vein, I will address the substance of the grounds rather than address each one of them separately.
45. Both in the grounds of appeal and in his oral submissions Mr Green complained on behalf of the Appellant about the way in which the Judge dealt with the judgment of Drake J. Particular complaint is made that the Judge failed to deal with the principles of *res judicata*: see e.g. para. 57 of the judgment. To a large extent Mr Lewis on behalf of the Respondent agreed that it would have been preferable for the Judge to address the issue of *res judicata*; indeed that is how the case for the Respondent had been argued before him.
46. Nevertheless, in my view, what is crucial is that the Judge ultimately concluded on what he identified as the first issue before him that Drake J’s judgment and the 1987 order made by him were not wrong. In reaching that conclusion he rejected the Respondent’s contention that they were wrong: see para. 55 of his judgment. Accordingly, the Judge approached what he identified as the second issue before him (and in particular issue 2b) on the footing that the judgment and order of Drake J in 1987 were to be treated as being correct. He set out his reasoning for deciding that issue in favour of the Respondent and against the Appellant at paras. 56-62 of his judgment.
47. At para. 58 the Judge said that:
- “The third declaration in the 1987 Order obviously does not mean that, regardless of how the facts and the law may change or develop at any time thereafter, the development permitted by

the January 1967 Permission would necessarily be capable of lawful completion in perpetuity. Events might occur that would render it physically impossible to complete the development ‘substantially in accordance with the rest of the Master Plan’. Or the law might change. The declaration was concerned, as was Drake J in his judgment, with two questions: first, whether the January 1967 Permission had been implemented; second, if it had been implemented, whether completion of the development thereby permitted was possible. The declaration reflects and gives effect to the judge’s affirmative answers to both questions. It does not determine whether completion of the development remains possible in the light of the physical alterations that have taken place since 1987.”

48. The Judge then said, at para 59:

“In my judgment, the development permitted by the January 1967 Permission cannot now be completed lawfully in accordance with that permission. This conclusion follows from two matters that have already been mentioned in this judgment, as I shall explain.”

49. I hope it will be convenient if I set out the two matters to which he referred in the opposite order to that used by the Judge. The second reason he gave was set out as follows at para. 61:

“Second, it is physically impossible to complete the development fully in accordance with the January 1967 Permission in the circumstances briefly set out in paragraph 37 above. This is not a matter of minor deviations from the detail in the Master Plan: the state of affairs existing on the ground in the north-west part of the Site means that the remaining development there cannot be carried out and that further development will require new design and fresh permission. Regardless of whether Drake J was right or wrong to conclude in 1987 that the remaining development could be completed in accordance with the January 1967 Permission, it is plain that such a conclusion can no longer be reached. Mr Christopher Madin rightly conceded in his second witness statement that by reason of what had been constructed since 1987 ‘it [was] not ... physically possible to build out the entirety of the scheme of development approved in 1967’.”

50. Since the Judge in that passage cross-referred back to para. 37 of his judgment, it is necessary to set out that paragraph here:

“The first contention concerns the effect of what has already been put on the land on the ability to comply with the January 1967 Permission in the future on the undeveloped parts of the Site. At the time of the hearing before Drake J, only a few houses in the extreme south of the Site had been built, all of them pursuant to Additional Permissions. The evidence shows that the positions of some of those houses conflicts not only with their positions as shown on the Master Plan but also to some extent with the positions of estate roads and a footpath as shown on the Master Plan. More important, perhaps, is what has happened since 1987. This later development is all in the north-west part of the Site and, again, has all been carried out pursuant to Additional Permissions. The easternmost row of terraced houses in this later development has been built across the positions shown on the Master Plan for two distinct rows of houses and an access cul-de-sac between them. To the north-west of these houses, an estate road has been constructed along the line of part of a row of terraced houses shown on the Master Plan; the estate road also runs through the positions of another house and garden shown on the Master Plan. Other examples could be given here and are given in the first statement of Mr Jonathan Cawley (the Authority’s director of Planning and Land Management) of the knock-on effect of what has already been done on the ability to develop the rest of the Site in accordance with the January 1967 Permission. The result is that, although there are large parts of the development shown on the Master Plan that could be carried out in accordance with the Master Plan, there are other parts, particularly in the north-west of the Site, where further development will necessarily involve departure from what is shown on the Master Plan.”

51. I turn to the other reason which the Judge gave, which was in fact his first reason and which he set out as follows at para. 60:

“First, the facts of this case do not fall within the *Lucas* exception to the general requirement that a development be carried out fully in accordance with the permission said to authorise it. See paragraph 44 above.”

52. At para. 62 the Judge then said the following:

“Hillside did not advance any cogent answer to the problem of physical impossibility, other than reliance on *Lucas*. Mr Lowe said, and I accept, that much of the Site is unaffected by the development that has taken place. The conflicts with the provisions of the Master Plan regarding the remainder of the north-west part of the Site remain. Mr Lowe submitted that the



issues could be worked out. That may well be right. However, they can only be worked out by a fresh grant of planning permission. The consequence is that, if the *Lucas* exception does not apply, the Authority is correct to say that future development pursuant to the January 1967 Permission would be unlawful.”

53. At the hearing before us Mr Green made clear that he does not contend that the third declaration made by Drake J in 1987, when properly construed, could have binding effect in perpetuity regardless of how the facts and the law might develop subsequently. In that regard therefore, what the Judge said at the beginning of para. 58 of his judgment is common ground. In my view, that concession was correctly made. It is inconceivable that, in 1987, Drake J could possibly have intended, certainly as an objective matter, that his declaration should continue to bind the parties regardless of future developments either as a matter of fact or in law. No judge could reasonably be taken to make such an order or declaration.
54. Furthermore, as is plain from the middle of para. 61 of the judgment, HHJ Keyser QC approached his task on the basis that, regardless of whether Drake J was right or wrong to conclude in 1987 that the remaining development could be completed in accordance with the 1967 permission, it was now plain that such a conclusion could no longer be reached. The correctness of the decision of Drake J therefore was not material to the way in which the Judge disposed of this case. For that reason, in my view, much of the argument about *res judicata* (although interesting) is not to the point.
55. There can certainly be no question of issue estoppel in relation to this part of the Judge’s reasoning. The issue with which he was dealing concerned developments since 1987. He was not deciding anything which had already been decided by Drake J in 1987 on the basis of the facts as they were up to that date.
56. That said, the Judge’s reasoning at para. 61 does call for some consideration by this Court of whether the principle in *Henderson/Abuse of Process* has the consequence that the Judge was wrong to reason as he did in that passage.
57. What Mr Green submits is that the Respondent’s predecessor (in whose shoes it stands) had the opportunity to raise an argument before Drake J based on *Pilkington*, which had been decided in 1973, but did not do so for whatever reason. He submits that it would be an abuse of process for the Respondent now to argue that point.
58. In *Pilkington*, at page 1531, Lord Widgery CJ said that a landowner is entitled to make any number of applications for planning permission which his fancy dictates, even though the development referred to is quite different when one compares one application to another. It is open to a landowner to test the market by putting in a number of applications and seeing what the attitude of the planning authority is to his proposals.
59. Where there are arguably inconsistent planning permissions in respect of the same land, Lord Widgery CJ said, at page 1532:

“One looks first of all to see the full scope of that which is being done or can be done pursuant to the permission which has been implemented. One then looks at the development which was permitted in the second permission, now sought to be implemented, and one asks oneself whether it is possible to carry out the development proposed in that second permission, having regard to that which was done or authorised to be done under the permission which has been implemented.”

60. *Pilkington* was subsequently approved by the Court of Appeal in *Hoveringham Gravels Limited v Chiltern District Council* (1978) 35 P & CR 295.
61. In *Pioneer Aggregates (UK) Limited v Secretary of State for the Environment and Others* [1985] AC 132, *Pilkington* was approved in the opinion of Lord Scarman at pages 144-145.
62. At page 145 Lord Scarman said:

“The *Pilkington* problem is not dealt with in the planning legislation. It was, therefore, necessary for the courts to formulate a rule which would strengthen and support the planning control imposed by the legislation. And this is exactly what the Divisional Court achieved. There is, or need be, no uncertainty arising from the application of the rule. Both planning permissions will be on a public register: examination of their terms combined with an inspection of the land will suffice to reveal whether development has been carried out which renders one or other of the planning permissions incapable of implementation.”
63. I do not accept Mr Green’s submissions in this regard. In my view, the doctrine in *Henderson/Abuse of Process* does not prevent the Respondent from arguing the *Pilkington* point in this case now even though its predecessor did not do so before Drake J in 1987.
64. It is clear from *Johnson v Gore-Wood*, in the passage from the opinion of Lord Bingham which I have cited earlier, that that would be too “dogmatic” an approach to take. The principle in *Henderson/Abuse of Process* is not an absolute one. It requires a merits-based assessment of all the facts, including the public and private interests concerned. In this context, there are undoubtedly important private interests, including the commercial interests of the Appellant. However, there are also important public interests at stake, including the public interest in not permitting development which would be inappropriate in a National Park.
65. Furthermore, I would accept the submission made by Mr Lewis on behalf of the Respondent that there have been significant legal developments since the decision of Drake J in 1987. In particular, the decision of the House of Lords in *Sage* has placed

greater emphasis on the need for a planning permission to be construed as a whole. It has now become clearer than it was before 2003 that a planning permission needs to be implemented in full. A “holistic approach” is required.

66. In *Sage* the main opinion was given by Lord Hobhouse of Woodborough, although there was also a concurring opinion by Lord Hope of Craighead. Mr Green emphasised that, on the facts of that case, what Lord Hobhouse was considering in terms was a planning permission for “a single operation”: see e.g. para. 23. It was in that context, submits Mr Green, that the House of Lords held that a planning permission must be implemented “fully” and that a “holistic approach” must be taken. Mr Lewis observed that, at para. 6, Lord Hope used the word “totality of the operations” (plural rather than singular). In my view, the important point of principle which arises cannot be determined according to semantic differences between the different opinions in the House of Lords. I would accept Mr Lewis’s fundamental submission that the decision in *Sage* made it clearer than it had previously been that a planning permission should be construed “holistically.”
67. As a matter of principle, I would endorse the approach taken by Hickinbottom J in *Singh v Secretary of State for Communities and Local Government and Another* [2010] EWHC 1621 (Admin), in particular at paras. 19-20, where *Sage* was cited. Hickinbottom J was of the view that, reflecting the holistic structure of the planning regime, for a development to be lawful it must be carried out “fully in accordance with any *final* permission under which it is done” (emphasis in original). He continued:
- “That means that if a development for which permission has been granted cannot be completed because of the impact of other operations under another permission, that subsequent development as a whole will be unlawful.”
68. At the hearing before us there was an interesting debate about a point which ultimately this Court does not need to resolve on this appeal. That issue is whether, in the circumstances envisaged by Hickinbottom J, all the development which has already taken place, apparently in accordance with the first grant of permission, is rendered unlawful simply by virtue of the fact that subsequent operations take place pursuant to another permission which is inconsistent with the first. The phrase used by Hickinbottom J (“subsequent development”) might suggest that it is only the later development which would fall to be regarded as unlawful. Mr Lewis contended that as a matter of principle it must be the whole of the development, including any development that has already taken place. That would have the consequence that there could be enforcement action, and potentially criminal liability, in relation to the development that has already taken place, even though it was at the time apparently in accordance with a valid planning permission. Mr Lewis submitted that in such circumstances it would be unlikely that enforcement action would be taken in practice. Even if that is right, that would mean that whether or not enforcement action is taken would be a matter of discretion rather than law. These are potentially important questions on which we did not receive full argument because they do not need to be decided on this appeal. I would therefore prefer to express no view on them.

69. Returning to the present case, in my view, Mr Lewis was correct in his submission that, as a matter of fact and degree, the Judge was perfectly entitled to reach the conclusion that it is no longer possible to implement the 1967 Permission in the light of factual developments since the judgment of Drake J in 1987. For that purpose it is necessary to turn to the evidence that was before the Judge, at least briefly.

*The evidence*

70. In the second witness statement of Mr Madin, at para. 3, as the Judge noted, it was accepted that what has been constructed since 1987 on the Site does not accord with the approved Master Plan and it is not therefore physically possible to build out the entirety of the scheme of development approved in 1967. However, Mr Green pointed out that, at para. 4 of his statement, Mr Madin had gone on to say:

“... While I accept that it is no longer possible to create the whole development layout as shown on the Master Plan, there is no physical impediment to completing the remainder of the Master Plan scheme as shown on my 2019 plan.”

71. Although we have been assisted by a number of plans, including one which shows the original permitted development on the Site together with what has happened subsequently by way of actual development, it has to be noted that these plans will not be on the public register. As Lord Scarman observed in *Pioneer Aggregates*, it is important that the public, including potential purchasers of land and neighbours who may be affected by development, should be able to ascertain with reasonable certainty what is or is not permitted development by reference to what is available on a public register. This is important not least because a planning permission runs with the land.
72. At the hearing before us we were taken in some detail through the various plans and shown what has been developed on the Site since 1987. It is unnecessary to go into those matters in detail for present purposes, since this is an appellate court and it is not our function to redetermine questions of fact. Nevertheless, what is clear to us is that the development which has taken place consists not only of a different type of housing, with different alignment, but has included the construction of roads on the estate which would be clearly incompatible with the road layout as depicted on the Master Plan. This does not necessarily mean that the Appellant is wrong to say that some at least of the individual units shown in the original Master Plan could still be erected on those parts of the Site which are not affected by the actual development which has taken place. What it does tend to show, in my view, is that the Judge was entitled, having all the evidence before him, to reach the conclusion that events since 1987 have made it impossible now for the original planning permission of 1967 to be implemented.
73. That indeed was the expert view of Mr Jonathan Cawley, in his first witness statement filed in these proceedings, at paras. 12-13, where he set out in detail the development which has taken place since 1987, including the roads which have been constructed on the Site, and concluded that:

“The development carried out on Site since 1987 is accordingly entirely incompatible with the 1967 Permission.”

74. Mr Green complains on behalf of the Appellant that the Authority itself has changed its view since around 2017. Before that time the Authority itself took the view that the 1967 permission could still be implemented on those parts of the Site where there had not been subsequent development pursuant to a variation: see e.g. a letter from the Director of Planning and Cultural Heritage at the Authority dated 10 October 2008.
75. In my view, while the stance which the Authority took between 1995 and 2017 is a relevant factor to be taken into account, it is certainly not conclusive that it has acted in a way which leads to an abuse of process because it is now arguing the contrary in these proceedings.
76. In view of the factual and legal developments which have taken place since the judgment of Drake J in 1987 and after balancing the public and private interests at stake in this case, I conclude that it was not an abuse of process for the Authority to seek to argue the points which it has. Further, I conclude on this part of the appeal that the Judge was entitled to reach the conclusion which he did at para. 61 on the evidence before him.
77. What that then leaves is the reliance placed by the Appellant before this Court, as it was before the trial Judge, on the decision of the High Court in *Lucas*.

*The argument based on Lucas*

78. *Lucas* was decided by Winn J in 1964. In that case, in 1952, planning permission was granted to develop a plot of land by the erection of 28 houses in a cul-de-sac layout. Later the plaintiffs applied for permission to develop the same plot by building six detached houses, each on a plot fronting the main road. Permission for this later development was granted in 1957 and two houses were built in accordance with it. Later, however, the plaintiffs proposed to proceed in reliance on the earlier permission from 1952 by building the cul-de-sac and the 14 houses on the southern side of it. That land was still undeveloped at that time. The plaintiffs sought a declaration that the earlier permission was still effective and entitled them to carry out the proposed development on that part of the site where it could still take place. Winn J concluded that the 1952 permission was not to be regarded in law as a permission to develop the plot as a whole but as a permission for any of the development comprised within it. Accordingly, it did authorise the “partial” development proposed by the plaintiffs.
79. At page 116 Winn J said:

“... Whilst a planning authority may well have as its object in granting planning permission for a contemplated housing estate upon a lay-out, considered by the planners, the achievement of a whole, it does not follow as a matter of law that development

conforming with that lay-out is only permitted if the whole lay-out is completed and conditionally upon its completion.”

80. At page 117 he continued:

“... I think that it is right to approach this problem on the basis of an assumption that Parliament cannot have intended to leave individual owners of separate plots comprised in the contemplated total housing scheme dependent upon completion of the whole of the scheme by the original developer, or by some purchaser from him, so that they would be vulnerable, were the whole scheme not completed, separately to enforcement procedure which might deprive them of their houses and of the money which they would have invested in those houses, whether or not they built them themselves.”

81. Later on the same page he said:

“Were it right to say that the grantee of such a planning permission as this 1952 planning permission was only enabled thereby to develop the area of land conditional upon his completing the whole contemplated development, it would be very difficult at any given moment to say whether (assuming that some houses had been built but that not all the sites included in the scheme had been filled) the development already achieved was permitted development or development without permission, insofar as it could possibly in those circumstances be said to depend upon the intention of the developer ... I think that the right view is that this planning permission in 1952 permitted each and every item comprised in the application made and granted.”

82. *Lucas* was considered by the Divisional Court in *Pilkington*. At page 1533 Lord Widgery CJ described it as “a rather exceptional case”. He said that Winn J had in that case construed the first planning permission as authorising the carrying out of a number of independent acts of development, and taking that view it naturally followed that the implementation of the second permission did not prevent the owner of the rest of the land from carrying out the independent acts of development authorised on such part of the site as remained under his control.

83. In *Hoveringham*, at page 302, Roskill LJ also considered the decision in *Lucas* and noted that it was subsequently treated by the Divisional Court in *Pilkington* as a rather exceptional case (he thought “rightly”).

84. Although *Lucas* does not appear to have been cited to the House of Lords in *Pioneer Aggregates*, both *Pilkington* and *Hoveringham* were cited and they did refer to *Lucas*.
85. In my view, this is not a *Lucas* case.
86. This issue does squarely raise a potential question of issue estoppel. This is because Mr Green submits that it was implicitly decided by Drake J in 1987 that the present case did indeed fall within the *Lucas* exception to the general requirement that a development must be carried out fully in accordance with the permission granted for it. There are two difficulties with that submission.
87. First, it is difficult to see how Drake J can be said to have decided this issue at all. *Lucas* was certainly not mentioned in his judgment and it does not appear to have been raised before him. It did not feature in the pleaded case between the parties before him nor, so far as one can now tell, in the way in which the case was argued before him at a six day trial.
88. Secondly, *Lucas* was a highly exceptional case. It has never been approved by an appellate court. It has never been followed or applied, so far as counsel have been able to show us, by any court since. Furthermore, it was described as being an exceptional case by Lord Widgery CJ (a judge with immense experience in the field of planning law) in *Pilkington*. Both this Court and the House of Lords have had the opportunity in the many decades since *Lucas* to consider whether it should be regarded as setting out a general principle or not.
89. In my view, it would not be appropriate for this Court now to overrule *Lucas*. In order to do so we would have to be satisfied that it was wrongly decided on its particular facts. It is not possible to be satisfied of that, not least because we do not have the advantage of seeing the precise terms of the planning permission which was granted in that case. It suffices to say that the case should be regarded as having been decided on its own facts.
90. As Hickinbottom J observed in the case of *Singh*, at para. 25, it is conceivable that, on its proper construction, a particular planning permission does indeed grant permission for the development to take place in a series of independent acts, each of which is separately permitted by it. I would merely add that, in my respectful view, that is unlikely to be the correct construction of a typical modern planning permission for the development of a large estate such as a housing estate. Typically there would be not only many different residential units to be constructed in accordance with that scheme, there may well be other requirements concerning highways, landscaping, possibly even employment or educational uses, which are all stipulated as being an integral part of the overall scheme which is being permitted. I doubt very much in those circumstances whether a developer could lawfully “pick and choose” different parts of the development to be implemented.

## Conclusion

91. For those reasons I consider that the Judge was entitled to reach the conclusions which he did. I would therefore dismiss this appeal.

**Lady Justice Nicola Davies :**

92. I agree.

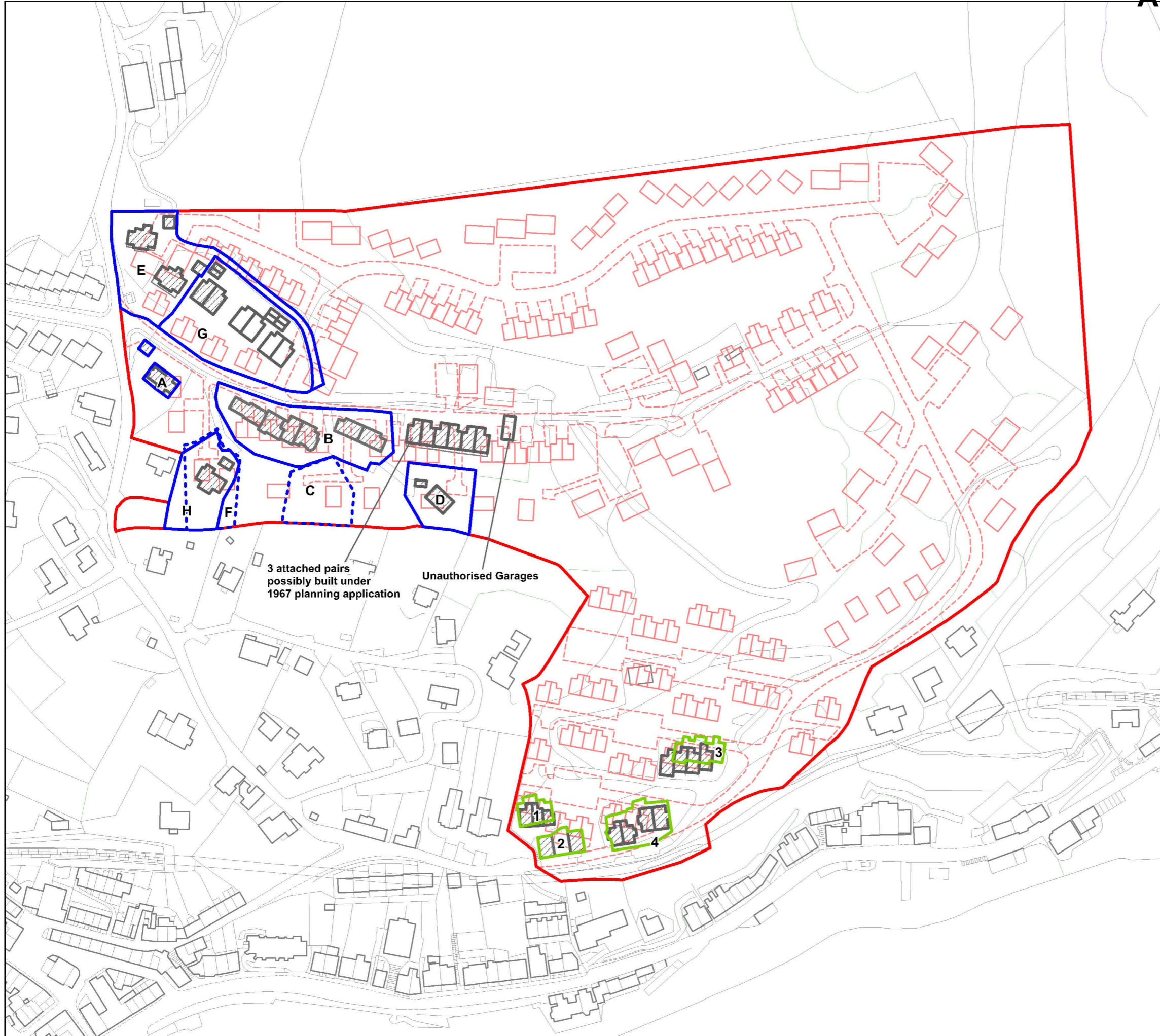
**Lord Justice David Richards :**

93. I also agree.





## Aberdyfi Hillside



- TOW.U/1115/P - 10/01/1967
- Masterplan - TOW.U/1115/P
- 1** TOW.U/1115/P - 30/08/1967 & 14/09/1967  
Pair of dwelling houses / Flat
- 2** TOW.U/1599/P - 13/06/1972  
2 flats with garages beneath
- 3** TYW.U/1599/P - 19/10/1972  
Dwelling houses and garages, revised layout
- 4** PIAW.NP5/42/5 - 14/10/1974  
Permission to retain buildings erected contrary to approved plans
- A** NP5/50/300A - 08/05/1996  
Plot 1, Phase 1 - 1 dwelling
- B** NP5/50/300B - 15/04/1997  
Plots 6-15, Phase 1 - 2 terraces
- C** NP5/50/300C - 31/07/2000  
Plot 5, Phase 1 - 1 dwelling (Expired?)
- D** NP5/50/300D - 24/11/2004  
Plot 17, Phase 1, 1 dwelling
- E** NP5/50/300E - 28/06/2004  
Plot 1-5, Phase 2, 5 dwellings
- F** NP5/50/300F - 14/03/2005  
Plot 3, Phase 1, 1 dwelling (Superceded)
- G** NP5/50/300G - 07/04/2009  
Plot 1-3, Phase 2, 3 pairs of dwellings
- H** NP5/50/300H - 15/06/2010  
Plot 3, Phase 1, 1 dwelling
- Built
- Under Construction

3 attached pairs possibly built under 1967 planning application

Unauthorised Garages

Graddfa / Scale 1:2000

© Hawlfraint y Goron 2019 OS 100022403  
 © Crown copyright 2019 OS 100022403t  
 Hawlfraint Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri /  
 Copyright Snowdonia National Park Authority

