

RHYBUDD O GYFARFOD



Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Emyr Williams

Prif Weithredwr

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Penrhyndeudraeth

Gwynedd LL48 6LF

Ffôn: (01766) 770274

E.bost: parc@eryri.llyw.cymru

- Cyfarfod:** Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
- Dyddiad:** Dydd Mercher 6 Medi 2023
- Amser:** 10.00 y.b.
- Man Cyfarfod:** Ystafell yr Oakeley, Plas Tan y Bwlch, Maentwrog a thrwy Zoom

Gofynnir i'r Aelodau ymuno â'r cyfarfod 15 munud cyn yr amser cychwyn dynodedig

Aelodau wedi'u penodi gan Gyngor Gwynedd

*Councillor: Elwyn Edwards, Annwen Hughes, Louise Hughes
June Jones, Kim Jones, Edgar Wyn Owen, Elfed Powell Roberts,
John Pughe Roberts, Meryl Roberts;*

Members appointed by Conwy County Borough Council

Councillor: Ifor Glyn Lloyd, Jo Nuttall, Dilwyn Owain Roberts;

Members appointed by The Welsh Government

*Mr. Brian Angell, Ms. Tracey Evans, Mrs. Sarah Hattle,
Mr. Tim Jones, Ms. Naomi Luhde – Thompson, Ms. Delyth Lloyd.*

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 - 6**
3. **Cofnodion**
Bydd y Cadeirydd yn cynnig bod cofnodion cyfarfod y Pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 28 Mehefin 2023 yn cael eu harwyddo fel cofnod cywir (copi yma) a derbyn y materion sy'n codi, er gwybodaeth. **7 - 74**
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) **75 - 76**
5. **Achosion Cydymffurfiaeth Cynllunio.**
Cyflwyno adroddiad gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir. (Copï yma) **77 - 84**
6. **Adroddiadau Diweddarau**
Cyflwyno adroddiadau diweddarau, er gwybodaeth. (Copïau yma) **85 - 96**
7. **Penderfyniadau a Ddirprwywyd**
Cyflwyno rhestr o geisiadau sydd wedi cael eu penderfynu yn unol ag awdurdod a ddirprwywyd, er gwybodaeth. (Copi yma) **97 - 103**
8. **Penderfyniad Apél**
Cyflwyno adroddiad llafar gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir ar benderfyniad yr Arolygydd i wrthod apêliadau (a) NP2/14/LU15A, Tystysgrif Defnydd Cyfreithiol am ddefnydd fel tŷ, Ty'n y Ffridd, Nasareth, Apêl gan Mrs Marian Roberts, yn erbyn penderfyniad Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri i wrthod y cais, (Amgaeir copi o benderfyniad yr Arolygydd – Copi yma)

Pwyllgor Cynllunio a Mynediad 28.06.23

**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD PARC CENEDLAETHOL ERYRI
DYDD MERCHER 28 MEHEFIN 2023**

PRESENNOL:

Aelodau wedi eu penodi gan Gyngor Gwynedd

Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Annwen Hughes, June Jones, Louise Hughes, Kim Jones, Edgar Wyn Owen, John Pughe Roberts, Meryl Roberts;

Aelodau wedi eu penodi gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Cynghorwyr Ifor Glyn Lloyd, Jo Nuttall, Dilwyn Owain Roberts;

Aelodau a benodwyd gan Lywodraeth Cymru

Mr. Brian Angell, Ms. Tracey Evans, Ms. Sarah Hattle, Ms. Delyth Lloyd, Ms. Naomi Luhde-Thompson.

Swyddogion

Iwan Jones, Jonathan Cawley, Aled Lloyd, Dafydd Thomas, Alys Tatum, Anwen Gaffey.

Dywedodd Cyfarwyddwr y Gwasanaethau Corfforaethol fod y cyfarfod yn cael ei recordio er mwyn cynorthwyo i wirio'r cofnodion ac y byddai ar gael ar-lein yn ddiweddarach.

1. Cadeirydd

Amlinellodd y Cyfarwyddwr Gwasanaethau Corfforaethol y drefn ar gyfer ethol Cadeirydd ac Is-Gadeirydd ar y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad a dywedodd wrth yr Aelodau ei fod, yn unol â Rheolau Sefydlog 5.2 a 5.3, wedi derbyn enwebiadau yn cynnig dau Aelod fel Cadeirydd, sef y Cynghorydd Elwyn Edwards a'r Cynghorydd Ifor Glyn Lloyd a wahoddwyd wedyn i annerch y cyfarfod.

Derbyniodd y Cynghorydd Elwyn Edwards y gwahoddiad i annerch y cyfarfod a rhoddodd grynodedb o'i gefndir a'i brofiad. Diolchodd y Cynghorydd Ifor Glyn Lloyd i'r Aelodau am roi ei enw ymlaen ond dywedodd ei fod yn dymuno tynnu ei enwebiad yn ôl.

Etholwyd y Cynghorydd Elwyn Edwards yn Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.

Diolchodd y Cadeirydd i'r Aelodau am eu cefnogaeth.

2. Is-Gadeirydd

Dywedodd Cyfarwyddwr y Gwasanaethau Corfforaethol wrth yr Aelodau ei fod, yn unol â Rheolau Sefydlog 5.2 a 5.3, wedi derbyn enwebiadau yn cynnig dau fel Is-Gadeirydd, y Cynghorydd Ifor Glyn Lloyd a'r Cynghorydd Edgar Owen, yna gwahoddwyd yr aelodau i annerch y cyfarfod.

Derbyniodd y Cynghorydd Ifor Glyn Lloyd y gwahoddiad i annerch y cyfarfod a rhoddodd grynodedb o'i gefndir a'i brofiad. Diolchodd y Cynghorydd Edgar Owen i'r Aelodau am roi ei enw ymlaen ond dywedodd ei fod yn dymuno tynnu ei enwebiad yn ôl.

Etholwyd y Cynghorydd Ifor Glyn Lloyd yn Is-Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.

Diolchodd yr Is-Gadeirydd i'r Aelodau am eu cefnogaeth.

3. **Ymddiheuriadau**

Y Cynghorydd Elfed Roberts; Mr. Tim Jones.
Jane Jones, Rheolwr Cynllunio Dros Dro,
Elliw Owen, Pennaeth Polisi Cynllunio.

4. **Datgan Budd**

Ni ddatganwyd unrhyw Fudd Personol mewn perthynas ag unrhyw eitem.

5. **Cofnodion**

Derbyniwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad a gynhaliwyd ar 17 Mai 2023 ac arwyddodd y Cadeirydd hwy fel cofnod cywir.

6. **Penodi Aelodau i wasanaethu ar y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad Paneli Ymweld**

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 Aelod)

- 1) Cyng. June Jones
- 2) Cyng. Kim Jones
- 3) Cyng. Ifor Glyn Lloyd
- 4) Cyng. Jo Nuttall
- 5) Cyng. Edgar Wyn Owen
- 6) Cyng. Dilwyn Owain Roberts
- 7) Ms. Tracey Evans
- 8) Mr. Tim Jones
- 9) Ms. Naomi Luhde-Thompson

Panel Ymweld y De

(9 Aelod)

- 1) Cyng. Elwyn Edwards
- 2) Cyng. Annwen Hughes
- 3) Cyng. Louise Hughes
- 4) Cyng. Elfed Powell Roberts
- 5) Cyng. John Pughe Roberts
- 6) Cyng. Meryl Roberts
- 7) Mr. Brian Angel
- 8) Mrs. Sarah Hattle
- 9) Ms. Delyth Lloyd

7. **Adroddiad Adolygu ar Gynllun Datblygu Lleol Eryri**

Cyflwynwyd – Adroddiad gan y Pennaeth Polisi Cynllunio i gymeradwyo'r Adroddiad Adolygu terfynol.

Adroddwyd – Yn absenoldeb y Pennaeth Polisi Cynllunio, cyflwynodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir yr adroddiad a'r cefndir. Amlinellodd y camau nesaf, diolchodd i'r rhanddeiliaid allweddol am eu sylwadau defnyddiol, a dywedodd fod yr adroddiad bellach wedi'i ddiwygio er mwyn ystyried yr ystyriaethau ychwanegol a godwyd gan rhanddeiliaid a amlygwyd yn Adroddiad yr Adolygiad.

Trafododd yr Aelodau a'r swyddogion yr adroddiad yn fanwl a gwnaethant y sylwadau a ganlyn:-

- mewn ymateb i gwestiwn, cadarnhaodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir unwaith y byddai'r Strategaeth Garbon wedi'i chwblhau, y byddai cyfeiriad penodol ati yn y ddogfen.
- cytunodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir i gynnwys cyfeiriad at dai o dan arweiniad y Gymuned yn yr adroddiad.
- teimlai Aelod nad oedd y Cynllun yn crybwyll cydweithio rhwng Cyngor Gwynedd, fel adeiladwyr a datblygwyr tai fforddiadwy, a strategaeth tai'r Awdurdod ac nad oedd Cyngor Gwynedd wedi'i gynnwys yn y rhestr o rhanddeiliaid. Nododd yr Aelod hefyd sylw Adra y dylai'r Awdurdod weithio'n agos gyda darparwyr tai cymdeithasol

ar eu strategaethau a'u cynlluniau. Cadarnhaodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir fod cyfarfodydd rheolaidd yn cael eu cynnal gydag awdurdodau tai Cyngor Gwynedd a Chyngor Bwrdeistref Sirol Conwy a bod yr Awdurdod wedi gweithio mewn partneriaeth â chymdeithasau tai megis 'Grŵp Cynefin', 'Adra' a 'Tai Gogledd Cymru'. Mewn ymateb i sylw mewn perthynas â'r angen am fonitro'r CDLI yn fwy effeithiol, roedd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir yn hyderus bod digon o fonitro yn digwydd, a bod yr Aelodau'n derbyn copi o'r adroddiad monitro blynyddol.

- Nododd yr Aelodau y cynhelir cyfarfodydd ymlaen llaw cyn y cynhelir unrhyw ymgynghoriadau allweddol. Bydd hyn yn caniatáu amser i'r Cynghorau Cymuned baratoi cyn i ymgynghoriadau ffurfiol ddechrau gyda'r cymunedau i alw am safleoedd.
- ymddiheurodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir fod y fersiwn Saesneg o Atodiad II wedi'i gynnwys yn yr Agenda Gymraeg mewn camgymeriad.
- cadarnhaodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir y bydd angen i CDLI diwygiedig Eryri gydymffurfio â Chymru'r Dyfodol - Cynllun Cenedlaethol 2040 ac adlewyrchu ei amcanion. Nid oedd yr amseriadau'n ddelfrydol gan y bydd y CDLI wedi ei fabwysiadu cyn Cynllun Datblygu Strategol Gogledd Cymru (CDS), a'r nod oedd cydweithio'n agos gyda swyddogion sy'n paratoi'r CDS a allai roi cyfle i ddylanwadu ar y strategaeth.
- cododd Aelod amrywiol bolisiâu yr oedd yn meddwl bod angen eu hadolygu megis y polisi symiau gohiriedig Adran 106 a oedd yn rhy gyfyngol i bobl leol ac a ddylai fod yn fwy hyblyg er budd yr economi leol. Teimlai fod polisi'r Awdurdod ar ddarparu manau parcio ychwanegol yn rhy negyddol, ac y dylid ystyried polisiâu arallgyfeirio ar ffermydd ymhellach er osgoi colli pobl ifanc a'r iaith o gefn gwlad. Mewn ymateb, dywedodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir y byddai manylion polisi yn cael eu hystyried yn llawn gan yr Aelodau yn ddiweddarach yn yr adolygiad o'r CDLI.

PENDERFYNWYD yn ddarostyngedig y nodi'r yr ychwanegiadau/diwygiadau a amlinellwyd uchod, cymeradwyo'r Adroddiad Adolygu terfynol ar Gynllun Datblygu Lleol Eryri.

8. **Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir**
Cyflwynwyd – Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir ar geisiadau cynllunio a materion cydymffurfio.
Gweler yr Atodlen o Benderfyniadau Cynllunio sydd ynghlwm.
9. **Adroddiadau Diweddarau**
Cyflwynwyd – Adroddiadau diweddarau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir ar geisiadau cynllunio a materion cydymffurfio.
Gweler yr Atodlen o Benderfyniadau Cynllunio sydd ynghlwm.
10. **Penderfyniadau Dirprwyedig**
Cyflwynwyd a Derbyniwyd – Rhestr o geisiadau y penderfynwyd arnynt yn unol ag awdurdod a ddirprwywyd.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad .

Daeth y cyfarfod i ben am 11.10

ATODLEN O BENDERFYNIADAU CYNLLUNIO – 28 MEHEFIN 2023

Rhif yr Eitem.

8. Adroddiad gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir

- (1) NP5/62/423 – Newidiadau i'r fynedfa bresennol i Goed Hafod y Bryn i gynnwys lledu'r fynedfa o 3.3mi 4.2m, Coed Hafod y Bryn, Llanbedr.

Adroddwyd – Cyflwynodd y Swyddog Achos yr adroddiad a'r cefndir. Nododd y Swyddog Achos nad oedd Cyfeillion Coetir Llanbedr yn weithredol mwyach.

PENDERFYNWYD rhoi caniatâd yn unol â'r argymhelliad.

9. Adroddiadau Diweddarau

- (1) Hysbysiadau Gorfodi, Hysbysiadau Gorfodi Adeilad Rhestredig a gyflwynwyd o dan bwerau dirprwyedig a Rhestr o Achosion Cydymffurfiaeth – **Er Gwybodaeth**

Yn codi wedi hynny, nododd yr Aelodau y canlynol:-

- mae nifer o achosion heb eu penderfynu ers nifer o flynyddoedd.
- nid oedd yr adroddiad wedi'i ddiweddarau'n llawn a gofynnodd Aelod am ddiweddariadau mwy ystyrllon yn y dyfodol. Dywedodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir fod materion capasiti staff yn yr adain orfodi bellach wedi cael sylw yn dilyn penodiad diweddar a hefyd ar ôl i'r Rheolwr Cynllunio Dros Dro ddychwelyd i'r adain.

NP4/32/ENFL229A – 4 Rhiwlas Villas, Trefriw

Cytunodd y Swyddog Cynllunio i roi diweddariad i'r Aelodau yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.

NP5/50/ENF152A – Bryn Awelon, Aberdyfi

Cytunodd y Swyddog Cynllunio i roi diweddariad i'r Aelodau yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.

NP5/65/ENF115A – Tir yn Hengwrt, Llanelltyd

Cytunodd y Swyddog Cynllunio i drefnu i'r Rheolwr Cynllunio Dros Dro roi diweddariad i'r Aelodau yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.

NP5/68/ENF195B – 13 Garreg Frech, Llanfrothen

Cytunodd y Swyddog Cynllunio i roi diweddariad i'r Aelodau yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.

NP5/70/ENF81H – Cefn-y-Meirch, Rhosygwaliau

Cytunodd y Swyddog Cynllunio i roi diweddariad i'r Aelodau yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.

NP5/69/ENFLB326A – Tŷ Gwyn, Llwyngwriil

Cytunodd y Swyddog Cynllunio i roi diweddariad i'r Aelodau yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.

- (2) Cytundebau Adran 106 – **Er Gwybodaeth**

Mewn ymateb i gais gan Aelod, cytunodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir i ddarparu hyfforddiant pellach i'r Aelodau ar y Polisi Adran 106 / Symiau Gohiriedig.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad ac aros am sesiwn hyfforddi yn y dyfodol.

- (3) Ceisiadau heb eu penderfynu lle mae mwy na 13 wythnos wedi mynd heibio –

Er Gwybodaeth

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.

<u>Rhif Eitem / Item No.</u>	<u>Cyfeirnod / Reference No.</u>	<u>Disgrifiad / Description.</u>	<u>Swyddog Achos / Case Officer</u>
	NP5/58/636B	Adeiladu dau dŷ fforddiadwy ar wahân ar gyfer angen lleol (1 byngalo ac 1 tŷ deulawr), Cae Wat (Tir ger Sŵn-y-Môr), Ffordd Glan Môr, Talybont. / Erection of two detached affordable dwellings for local need (1 bungalow and 1 two storey dwelling), Cae Wat (Land adjacent to Sŵn-y-Môr), Ffordd Glan Môr, Talybont.	Mr Aled Lloyd
	NP5/58/646	Adeiladu byngalo wedi'i addasu'n arbennig ynghyd ac annedd deulawr, Tir ger Pentre Uchaf, Dyffryn Ardudwy. / Erection of a special adapted bungalow and a two-storey dwelling, Land near Pentre Uchaf, Dyffryn Ardudwy.	Mr Aled Lloyd
	NP5/61/654	Adeiladu 20 (ugain) o dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd i'r A496, a datblygiad cysylltiedig, Tir ger Pen yr Hwylfa, Harlech. / Erection of 20 (twenty) affordable dwellings, formation of new access on to the A496, and associated development, Land adjoining Pen yr Hwylfa, Harlech.	Mr Aled Lloyd

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri – Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.

Dyddiad: 06-Medi-2023

Cais Rhif: NP5/58/636B

Dyddiad Cofrestru: 05/06/23

Cymuned: Dyffryn Arduw

Cyfeirnod Grid: 258831 321630

Swyddog Achos: Mr Aled Lloyd

Lleoliad:

Cae Wat (Tir ger Sŵn-y-Môr), Ffordd Glan Môr, Talybont. LL43 2AR

Ymgeisydd:

Mr. Dai Thomas
7 Penrhwi
Dyffryn Arduw
Gwynedd
LL44 2DW

Disgrifiad:

Adeiladu dau dŷ fforddiadwy ar wahân ar gyfer angen lleol (1 byngalo ac 1 tŷ deulawr)

Crynodeb o'r Argymhelliad

RHOI caniatâd gydag amodau

- Cychwyn o fewn 5 mlynedd
- Yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd
- Deunyddiau toi
- Cymeradwyo gwaith cerrig
- Dileu Hawliau Datblygu a Ganiateir
- Priffyrdd
- Yn ddarostyngedig i Gytundeb Adran 106

Rheswm(au) Pam yr Adroddir am y Cais i'r Pwyllgor Cynllun Dirprwyo

Yn groes i bolisi mabwysiedig DP30 ar Dai Fforddiadwy

Dynodiadau / Cyfyngiadau Tir

Tu allan i ffin datblygu tai
Parth Llifogydd C2

Disgrifiad o'r Safle

Mae safle'r cais hwn wedi'i leoli ar Ffordd Glan Môr oddi ar yr A496 y ffordd sy'n arwain at yr arfordir yn Nhalybont.

Saif y safle mewn llinell o 10 tŷ sydd ar ochr ogleddol y ffordd rhwng yr A496 a'r rheilffordd.

Mae waliau cerrig traddodiadol a choed a gwrychoedd aeddfed yn ffurfio ffin y safle.

Datblygiad Arfaethedig

Mae'r cynnig yn ymwneud â chodi dwy uned tai fforddiadwy. Tŷ deulawr pedair ystafell wely a byngalo dwy ystafell wely.

Mae'r eiddo deulawr yn cynnwys pedair ystafell wely arwynebedd llawr mewnol dim mwy na 110 metr sgwâr, ac eiddo byngalo dwy ystafell wely o arwynebedd mewnol heb fod yn fwy na 80 metr sgwâr.

Ymgynghoriadau

Ymgynghorwyr:	Ymatebion:
Cyngor Cymuned Dyffryn Ardudwy a Thalybont	Cefnogi
Rheolwr Prosiect Tai Cyngor Gwynedd / Adran Tai ac Eiddo	Sylwadau a manylion am yr angen a nodwyd yn yr ardal. Dim cyfeiriad at gymdeithas tai yn y cais, a hoffwn wybod a yw'r datblygwr wedi cysylltu â'r cymdeithasau tai.
CNC	Dim gwrthwynebiad – Sylwadau wedi eu gwneud Mae'r cais cynllunio yn cynnig datblygiad hynod fregus (Preswyl). Mae safle'r cais yn dod o fewn Parth C2 y Map Cyngor Datblygu (DAM) a gynhwysir yn NCT15 (2004). Fodd bynnag, yn y lleoliad hwn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLIC) yw'r wybodaeth orau sydd ar gael am berygl llifogydd. Mae'r MLIC yn nodi bod safle'r cais ym Mharth Llifogydd 1, sy'n golygu bod llai na 0.1% o siawns o lifogydd mewn blwyddyn benodol. Ar y sail hon, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r cais fel y'i cyflwynwyd.
Priffyrdd Gwynedd	Dim ymateb
Dŵr Cymru	Argymhell Amod
CCSC (SaB)	Cyngor Safonol

Ecoleg	Dim gwrthwynebiad – Mae'r Gwelliant Bioamrywiaeth yn dderbyniol ac yn cynnwys blychau gwenoliaid allanol ar dalcen yr eiddo a phlannu gwrych brodorol.
--------	--

Ymatebion i Gyhoeddusrwydd:

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy llythyr yn hysbysu cymdigion i 12 eiddo preswyl cyfagos, ynghyd â rhybudd safle.

Derbyniwyd 1 llythyr yn gwrthwynebu ac 1 llythyr o gefnogaeth ar sail Gwrthwynebiad

- Gorddatblygu'r safle
- Mynd y tu hwnt i'r llinell adeiladu o flaen y llinell gyfagos

Cefnogaeth

- Plot mewnlenwi ger tai presennol
- Ardal boblogaidd ar gyfer cartrefi lleol

Polisiau Cynllunio Perthnasol – Cynllun Datblygu Lleol Eryri (2016 – 2031)

<i>Polisi Rhif.</i>	<i>Polisi</i>
SP A	Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a Datblygu Cynaliadwy
SP G	Tai
DP 1	Egwyddorion Datblygu Cyffredinol
DP 6	Dylunio a Deunyddiau Cynaliadwy
DP11	Tai Fforddiadwy ar Safleoedd Eithriedig
DP 18	Yr Iaith Gymraeg a Gwead Cymdeithasol a Diwylliannol Cymunedau
DP 30	Tai Fforddiadwy

Canllawiau Cynllunio Atodol:

CCA 2	Ystyriaethau Datblygu Cyffredinol
CCA 4	Tai Fforddiadwy

Polisi Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, argraffiad 11

1. Cefndir

- 1.1 Gwrthodwyd cais cynllunio ym mis Ionawr 2021 (cyf NP5/58/636A) ar gyfer *Cais Amlinellol ar gyfer Codi byngalo dormer ar wahân (Marchnad Agored)* a chafodd ei wrthod am y rheswm a ganlyn.

Oherwydd bod y cais hwn sy'n cynnig tŷ marchnad agored ar safle sydd y tu allan i unrhyw ffin datblygu tai fel y'i diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri (2016 – 2031) mae'r cais hwn i'w ystyried fel datblygiad heb ei warantu yng nghefn gwlad agored ac felly yn gwrthdaro â pholisïau A, C, 2, G, 11, 30 a Pholisi Cynllunio Cymru, argraffiad 10 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri.

- 1.2 Gwrthodwyd cais dilynol (cyf NP5/58/636B) ym mis Medi 2022 am y rheswm a ganlyn.

Oherwydd bod y cais hwn sy'n cynnig tŷ newydd ar safle sydd y tu allan i unrhyw ffin datblygu tai fel y'i diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri (2016 – 2031) mae'r cais hwn i'w ystyried fel datblygiad heb gyfiawnhad yng nghefn gwlad agored ac felly mae mewn gwrthdaro â pholisïau A, C, 2, G, 11, 30 a Pholisi Cynllunio Cymru, argraffiad 10 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri.

- 1.3 Yn dilyn y gwrthodiadau hyn, cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais ym mis Chwefror 2022 mewn perthynas â'r cynnig presennol. Cynghorwyd yr ymgeisydd yn yr ymateb gan swyddogion o'r gofynion polisi yn arbennig i Bolisi Datblygu 11 – Tai Fforddiadwy ar safleoedd eithriedig sy'n datgan "... *bod cynigion ar gyfer unedau tai fforddiadwy graddfa fechan yn union gerllaw ffin datblygu tai. Cydnabyddir nad yw'r safle yn union gyfagos i ffin datblygu tai. Fodd bynnag, yn wyneb nodweddion yr ardal gan fod y safle wedi ei leoli gydag eiddo preswyl y naill ochr a'r llall, bydd hyn yn cael ei gymryd i ystyriaeth wrth asesu unrhyw gais a gyflwynir.*"
- 1.4 Cynghorwyd yr ymgeisydd ymhellach i gysylltu â Swyddog Tai Cyngor Gwynedd, a fyddai'n gallu darparu manylion am yr angen presennol am dai yn Nhalybont.

2.0 Egwyddor Datblygu

- 2.1 Mae'n briodol ystyried y cynnig yn erbyn Polisi Strategol A, G a Pholisïau Datblygu 1, 6, 11 a 30.
- 2.2 Polisi CDLI 11 – Tai Fforddiadwy ar Safleoedd Eithriedig yw'r rhai mwyaf perthnasol i'w defnyddio wrth benderfynu ar egwyddor y datblygiad hwn.
- 2.3 Nid yw Polisi 11 yn caniatáu datblygiadau preswyl ar safleoedd nad ydynt yn union gerllaw ffin datblygu tai.

2.4 Ystyrir pob cais ar ei rinweddau ei hun ac yn yr achos hwn mae swyddogion yn ystyried bod ystyriaethau cynllunio perthnasol i gefnogi datblygiad preswyl ar y safle.

2.5 Manylir ar asesiad llawn o'r polisi yn yr adroddiad hwn.

3. Asesiad

3.1 Mae polisiâu tai'r CDLIE wedi'u cynnwys ym mholisiau G, 30 ac 11. Mae Polisiâu G a 30 yn cyfeirio at safleoedd tai posibl sydd wedi'u lleoli o fewn Ffin Datblygu Tai (FfDT). Gan fod y safle hwn y tu allan i ffin datblygu Talybont, yr unig bolisi a allai fod yn berthnasol fyddai polisi datblygu 11: Tai Fforddiadwy ar Safleoedd Eithriedig. Er mwyn cydymffurfio â'r polisi hwn mae'n rhaid i'r bwriad fod am 100% o dai fforddiadwy ac yn union gyfagos i ffin datblygu anheddiad.

3.2 Mae'r polisi yn caniatáu nifer fechan o dai newydd ar gyfer anghenion lleol fforddiadwy ar safleoedd y tu allan i'r Ffin Datblygu Tai ond yn union gerllaw iddi cyn belled â bod y bwriad yn cydymffurfio â'r holl ofynion eraill. Mae'r polisi hwn yn eithriad sy'n caniatáu tai fforddiadwy lleol lle na ellir darparu angen o'r fath o fewn y ffin datblygu tai.

3.3 Mae'r safle 80 medr o'r Ffin Datblygu Tai ac mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi.

3.4 Fodd bynnag, mae swyddogion yn yr achos hwn yn ystyried yn wyneb nodweddion y safle fel y 3ydd llain ar ffordd sydd â 9 tŷ yno ar hyn o bryd, mae pob un ohonynt yn disgyn y tu allan i'r ffin datblygu tai presennol, y gallai fod yn dderbyniol datblygu eiddo fforddiadwy.

3.5 Ystyrir ymhellach fod y safle yn cynrychioli datblygiad rhesymegol a chydymdeimladol, ac yn wyneb nodweddion a lleoliad y safle nid estyniad o'r anheddle ydyw ond defnydd o lain adeiladu / mewnlenni presennol.

3.6 Mae safle'r cais yn gorwedd o fewn Parth Llifogydd C2, a ddiffinnir fel siawns o lifogydd o'r môr yn llai nag 1 mewn 200 (0.5%) ac o afonydd, dŵr wyneb a chyrsgiau dŵr bach mae'n llai nag 1 mewn 100 (1%).), gan gynnwys newid yn yr hinsawdd. O ystyried bod y cynnig ar gyfer 2 annedd nid oes angen cyfeirio'r mater at Weinidogion Cymru. Ymhellach mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cynnig mewn perthynas â pherygl llifogydd ac wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad.

3.7 Yr Angen Am Dai Fforddiadwy

Polisi Datblygu 11 – Tai Fforddiadwy ar Safleoedd Eithriedig

Meini prawf (i) a (ii)

Mae maen prawf (i) yn nodi bod yn rhaid dangos angen am dai fforddiadwy trwy arolwg anghenion tai lleol cymeradwy neu ar gyngor ysgrifenedig yr awdurdod tai lleol.

Mae maen prawf (ii) yn nodi na *ellir bodloni'r angen o fewn cyfnod rhesymol o amser drwy:*

- a) *Defnyddio safle addas o fewn ffin datblygu tai'r anheddiad.*
- b) *Defnyddio tai presennol sydd ar gael i'w gwerthu neu eu rhentu yn yr ardal.*
- c) *Addasu neu adfer neu ailddatblygu adeiladau presennol yn yr ardal.*
- d) *Defnyddio safle a neilltuwyd ar gyfer tai fforddiadwy.*

3.8 Yn 2022, mae 1 caniatâd cynllunio wedi ei roi yn Nhalybont yn y 10 mlynedd diwethaf o dan y polisi Tai Fforddiadwy ac roedd hwn ar gyfer eiddo 3 ystafell wely.

3.9 Nid oes unrhyw safleoedd eraill wedi'u dyrannu ar gyfer tai fforddiadwy yn yr ardal leol.

3.10 Anheddau marchnad agored – Ar y farchnad ym mis Mai 2023. Dangoswyd saith eiddo ar hawl symud ymlaen ym mis Mai 2023 ac roeddent yn amrywio rhwng £1,350,000 a £239,000. Nid yw'r un o'r rhain yn fforddiadwy o ran y cyflog lleol cyfartalog.

3.11 Mae gwybodaeth wedi ei darparu gan Adran Tai ac Eiddo Cyngor Gwynedd. Mae'r angen am dai ar gyfer cymuned Dyffryn Ardudwy fel a ganlyn

Nifer ymgeiswyr ar y Gofrestr Opsiynau Tai ar gyfer Tai Cymdeithasol:
99

Nifer y gwelyau	Angen fel %
1 gwely	31%
2 / gwely	43%
3 / gwely	19%
4 / gwely	7%
5 / gwely	0%

Nifer ymgeiswyr ar Gofrestr Tai Teg am Dai Canolradd: 13

Nifer y gwelyau	Angen fel %
1 / gwely	0%
2 / gwely	62%
3 / gwely	38%
4+ / gwely	0%

- 3.12 Mae un llain adeiladu wedi'i hysbysebu ar 14 Awst 2023 am £100,000.
- 3.13 Nid oes unrhyw adeiladau presennol yn cael eu marchnata i'w trosi yn yr ardal.
- 3.14 Rhaid hefyd ystyried y diffiniadau o 'angen am dai' a 'lleol' am ddatblygiadau tai fforddiadwy o fewn y Parc Cenedlaethol. O dan baragraff 5.26 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri, mae'r diffiniad o'r 'angen am dai' yn amodi na all deiliad y dyfodol fforddio rhentu neu brynu llety 'marchnad agored' yn yr ardal leol a rhaid iddo gydymffurfio ag un o ddeg maen prawf, sef eu bod yn:
- Ddigartref ar hyn o bryd.
 - Yn sefydlu cartref newydd am y tro cyntaf.
 - Wedi bod yn byw mewn llety ar rent ers o leiaf tair blynedd.
 - Mae eu tŷ presennol yn cael ei ystyried gan yr Awdurdod Tai i fod mewn cyflwr is-safonol a gellir profi na ellir addasu neu uwchraddio'r tŷ presennol i gwrdd â'u hangen.
 - Mae eu tŷ presennol yn rhy fach i'r teulu a gellir profi na ellir addasu neu uwchraddio'r cartref presennol i gwrdd â'u hangen.
 - Mae ganddynt angen hanfodol i fyw yn agos at berson arall sydd ag o leiaf 10 mlynedd o breswylfa barhaol a pharhaus yn yr ardal gymhwyso, yr angen hanfodol sy'n deillio o oedran profedig neu resymau meddygol.
 - Yn meddu ar ofynion penodol (yr henoed neu'r anabl).
 - Yn darparu gwaith neu wasanaeth allweddol ac yn cael cynnig swydd barhaol llawn amser yn yr ardal gymhwyso.
 - Yn gadael tŷ clwm ar ymddeoliad.
 - Nad oes llety addas ar gael yn yr ardal a bod y person yn dymuno aros o fewn y gymuned leol am resymau economaidd neu ddiwylliannol.
- 3.15 Rhaid i feddianwyr arfaethedig tai fforddiadwy hefyd fodloni'r diffiniad o berson 'lleol'. Ar gyfer aneddiadau gwasanaeth, eilaidd a llai, mae person yn cael ei ystyried yn 'leol' os yw wedi byw / gweithio mewn cyflogaeth amser llawn am isafswm a chyfnod parhaus o bum mlynedd o fewn yr ardal gymhwyso, sef ardal Talybont yn yr achos hwn.
- 3.16 O'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais mae'r ymgeisydd yn cwrdd â diffiniad 'person lleol'.

- 3.17 Maen Prawf iii – Mae'r safle yn ailddatblygiad o adeiladau presennol neu'n cynrychioli estyniad rhesymegol a chydymdeimladol i anheddiad mewn modd nad yw'n niweidio cymeriad yr anheddiad hwnnw nac edrychiad y wlad o'i amgylch.**
- 3.18 Mae swyddogion yn ystyried bod y safle yn cynrychioli datblygiad rhesymegol a chydymdeimladol, nad yw'n estyniad o'r anheddle ond yn ddefnydd o'r hyn a ystyrir yn llain mewnlenni.
- 3.19 Mae'r safle yn perthyn yn dda i'r anheddle presennol ac ni fydd ei ddatblygiad yn amharu ar fwynderau gweledol na thirwedd yr ardal.
- 3.20 Oherwydd nodweddion y safle, ni fydd unrhyw effaith ar eiddo cyfagos sy'n ffinio â'r safle i'r dwyrain.
- 3.21 O ystyried lleoliad a nodweddion y safle mae'n un a allai fod o fewn y ffin datblygu tai.
- 3.22 Maen Prawf iv - Mae maint y datblygiad cymesur â maint yr anheddiad.**
- 3.23 Mae gan y ddau dŷ fynedfeydd cerbydau ar wahân o'r ffordd sirol. Bydd y byngalo arfaethedig wedi'i leoli ym mhen draw'r safle gyda'r tŷ deulawr yn cyd-fynd â'r tai presennol, gan gynnal cymeriad yr anheddiad.
- 3.24 Ystyrir bod dyluniad y tai yn dderbyniol ac yn gydnaws â'r ardal. Mae ystod eang o arddulliau a deunyddiau yn y cyffiniau ac felly ni fyddai'r bwriad yn rhy amlwg.
- 3.25 Mae'r anheddau wedi'u dylunio i ddod o fewn y gofyniad polisi cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy - eiddo deulawr pedair ystafell wely gydag arwynebedd llawr mewnol heb fod yn fwy na 110 metr sgwâr, ac eiddo byngalo dwy ystafell wely o arwynebedd mewnol heb fod yn fwy na 80 metr sgwâr.
- 3.26 Bydd y ddau dŷ yn ymgorffori to llechi traddodiadol, gyda rendrad gwyn, carreg naturiol a chladin llwyd golau.

3.27 Meini Prawf v – Ni fyddai unrhyw effeithiau andwyol ar gyfanrwydd safleoedd dynodedig Ewropeaidd.

Nid yw'r safle o fewn safle dynodedig Ewropeaidd ac nid yw'r Ecolegydd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

3.28 Meini prawf vi – Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn dynodiad lletem las

Nid yw'r safle o fewn dynodiad lletem las

3.29 Polisi Datblygu 18 – Yr Iaith Gymraeg a Gwead Cymdeithasol a Diwylliannol Cymunedau

Mae Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n nodi na fyddai unrhyw effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio â gofynion Polisi Datblygu 18.

4. Diwedd glo

- 4.1 Deallir yn llawn fod y cais i ddarparu 2 dŷ fforddiadwy ar y safle yn groes i Bolisi Datblygu 11 gan nad yw'r safle yn union gerllaw'r Ffin Datblygu Tai. Fodd bynnag, mae swyddogion o'r farn y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi mabwysiedig yn llawn o ran nodweddion y safle a'r angen profedig am dai fforddiadwy.
- 4.2 Bydd aelodau yn ymwybodol bod diffyg datblygiadau tai wedi bod dros y 2-3 blynedd diwethaf yn enwedig tai fforddiadwy sydd wedi eu cwblhau.
- 4.3 Mae rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy yn yr achos hwn yn cyfrannu at darged yr Awdurdod o ddarparu 375 o dai fforddiadwy o fewn oes Cynllun Datblygu Lleol Eryri.
- 4.4 Wrth ystyried yr asesiad uchod mae rhesymau clir a chyfiawn dros roi caniatâd cynllunio er bod y safle y tu allan i'r ffin datblygu tai.
- 4.5 Argymhellir felly bod y cais yn cael ei ganiatáu yn ddarostyngedig bod cytundeb a106 yn cael ei gwblhau'n llwyddiannus.

ARGYMHELLIAD: RHOI caniatâd yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd ymrwmo i gytundeb a106 o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac amodau perthnasol:

- 1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

2. Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd isod:
 - Cynllun Lleoliad Safle
 - Lluniad rhif SHA-385-04(A) Cynllun Bloc Arfaethedig
 - Lluniad rhif SHA-385-02(B) Cynlluniau a Gweddlluniau Arfaethedig (Plot 1)
 - Lluniad rhif SHA-385-04 Cynlluniau a Gweddlluniau Arfaethedig (Plot 2)

3. Gorchuddir to'r tai gyda llechi llwydlas o ardal Blaenau Ffestiniog, neu lechi gyda nodweddion lliw, gwedd a hindreulio cyfatebol a rhaid darparu a chymeradwyo'r manylion trwy gais ffurfiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol..

4. Cyn i unrhyw waith carreg ddechrau ar y safle, rhaid adeiladu panel prawf o waith carreg yn cynnwys pwyntio dim llai na 2.00 m². Ni chaniateir gwneud unrhyw waith adeiladu mewn carreg ar y safle oni bai a hyd nes y bydd y panel prawf wedi'i archwilio a'i gymeradwyo trwy gais ffurfiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid adeiladu gwaith carreg y ty annedd yn unol a'r sampl gymeradwy.

5. Er gwaethaf darpariaeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygiedig) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu neu'n diwygio) y Gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiad) ni fydd dim byd yn gweithredu i ganiatáu (o fewn yr ardal sy'n destun y caniatâd hwn) unrhyw ddatblygiad y cyfeirir ato yn Rhannau a Dosbarthiadau Atodlen 2 i'r Gorchymyn, a grynhoir isod:

RHAN 1: DATBLYGIAD O FEWN CWRTEL ANNEDD

Dosbarth A: Ehangu, gwella neu newid arall i dŷ annedd.

Dosbarth B: Ehangu tŷ annedd sy'n cynnwys ychwanegiad neu addasiad i'w do.

Dosbarth C: Unrhyw newid arall i do tŷ annedd.

Dosbarth D: Codi neu adeiladu porth y tu allan i unrhyw ddrws allanol tŷ annedd.

Dosbarth E: Darparu o fewn cwrtel y tŷ annedd, unrhyw adeilad neu amgaead/lloc, platfform wedi'i godi, pwll nofio neu bwll nofio arall sydd ei angen at ddiben sy'n atodol i fwynhad y tŷ annedd fel y cyfryw, neu gynnal a chadw, gwella neu newid arall i'r cyfryw adeilad, lloc, llwyfan neu bwll; neu gynhwysydd a ddefnyddir at ddibenion gwresogi domestig i storio olew neu nwy petrolewm hylifol.

Dosbarth F: Darparu arwyneb caled o fewn cwrtel tŷ annedd i unrhyw ddiben sy'n atodol i fwynhad y tŷ annedd fel y cyfryw; neu amnewid arwyneb o'r fath yn gyfan gwbl neu'n rhannol.

Dosbarth G: Gosod, addasu neu amnewid simnai ar dŷ annedd
Dosbarth H: Gosod, addasu neu amnewid antena microdon ar dŷ annedd neu o fewn cwrtil tŷ annedd.

RHAN 2: MÂN WEITHREDIADAU

Dosbarth A: Gataiau, ffensys, waliau a dulliau eraill o amgaeadau / llochiau

6. Ni chaiff wal/gwrych/ffens ffin y briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd ar unrhyw adeg fod yn uwch na 1 medr uwchlaw lefel y gerbydlon ffordd sirol gyfagos ar hyd holl ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos a ni chaniateir codi dim mwy na'r uchder hwn o fewn 2 fetr i'r wal dan sylw.
7. Rhaid cwblhau'r man troi a'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn preswyllo yn yr annedd.
8. Rhaid cwblhau'r fynedfa yn gwbl unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn preswyllo yn yr anheddau preswyl.
9. Ni cheir meddiannu unrhyw annedd hyd nes y bydd y system draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi'i chwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd. Wedi hynny ni chaniateir i ragor o ddŵr wyneb a/neu ddraeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rhesymau:

1. Er mwyn cydymffurfio ag Adran 91 (fel y'i diwygiwyd) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990
2. Er mwyn diffinio'r caniatâd ac i osgoi unrhyw amheuaeth.
3. Er mwyn sicrhau safon edrychiad boddhaol i'r datblygiad a'r defnydd o ddeunyddiau adeiladu lleol priodol, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn arbennig polisïau 1, 6 ac A.
4. Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y dylai datblygiad o'r fath fod yn destun rheolaeth ffurfiol er mwyn diogelu mwynderau'r ardal.
5. Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y dylai datblygiad o'r fath fod yn destun rheolaeth ffurfiol er mwyn diogelu mwynderau'r ardal.
6. Er budd Diogelwch Priffyrdd.
7. Er budd Diogelwch Priffyrdd
8. Er budd Diogelwch Priffyrdd

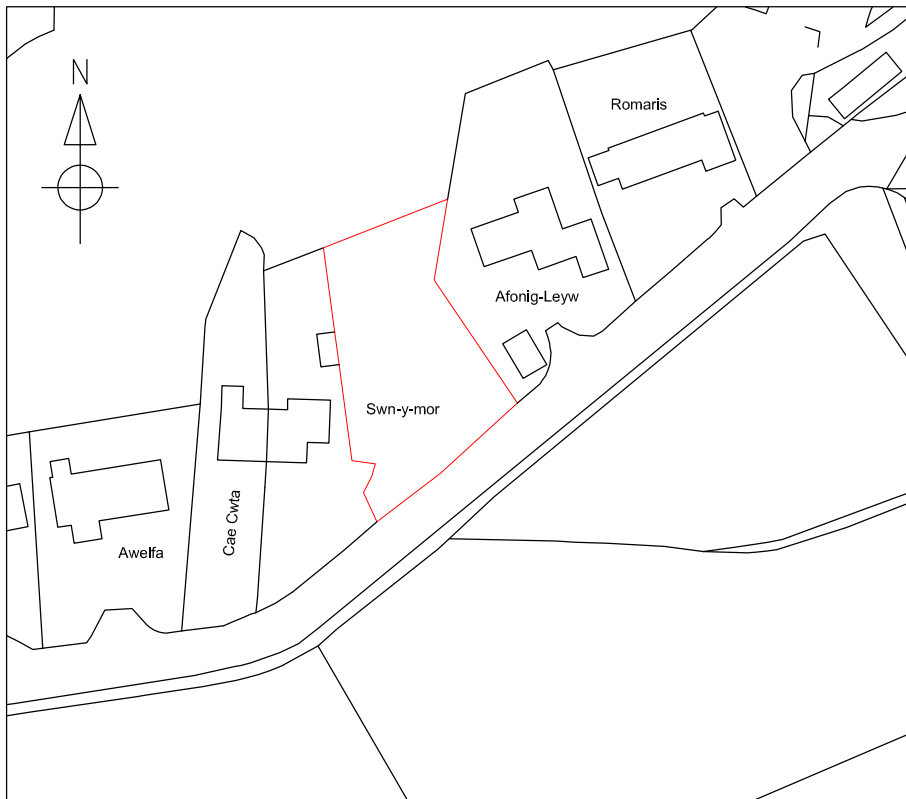
9. I atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, i ddiogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd

Cynghorion

1. DEDDF RHEOLI LLIFOGYDD A DŴR (DRhLID) 2010 RHEOLIADAU DRAENIO CYNALIADWY (Y DREFN GYMERADWYO A MABWYSIADU)(CYMRU) 2018


Fe wnaeth cyflwyno deddfwriaeth ar 7 Ionawr 2019 olygu bod systemau draenio cynaliadwy yn ofyniad gorfodol ar ddatblygiadau newydd lle mae'r ardal adeiladu yn 100m² neu fwy. Ystyrir bod y datblygiad hwn yn fwy na'r trothwy a nodwyd uchod ac efallai y bydd angen caniatâd Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau) gan y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (CCSC) perthnasol cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau.

O ganlyniad, fe'ch cynghorir i gysylltu â'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC), h.y. (Cyngor Gwynedd) am gyngor ac arweiniad ar y mater hwn.




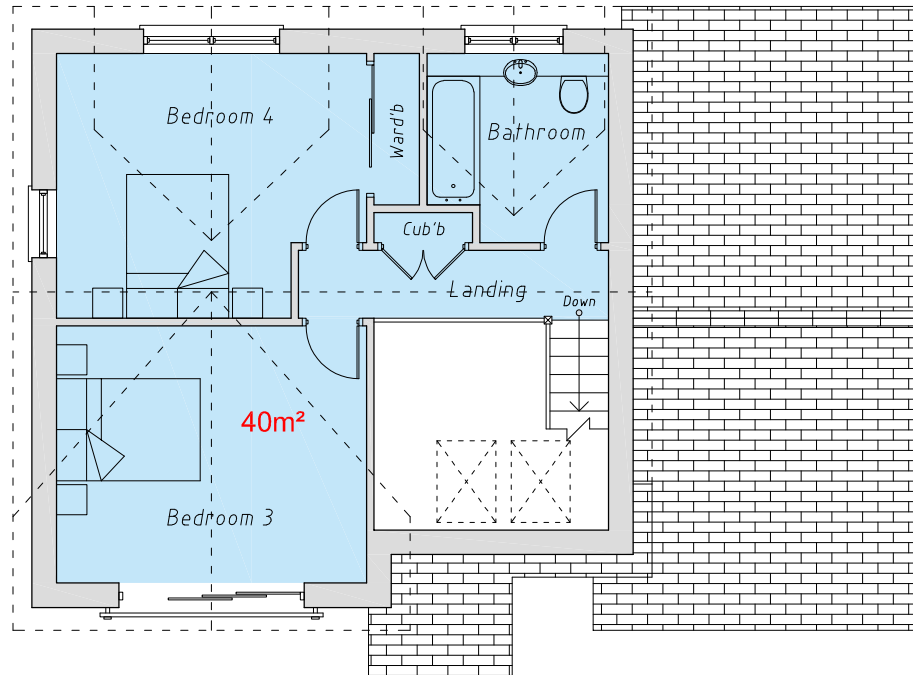
Data provider : Ordnance Survey

Data provider copyright : © Crown Copyright 2016. All rights reserved. Licence Number 100047514

 <p>Simon Hall Architecture</p> <p>T: 07786 720562 E: simon@sha.cymru</p>	<p>PROJECT TITLE: Proposed Affordable Dwelling at Swn Y Mor, Taybont</p>		<p>Scale: 1:1250</p>	<p>Client: Mr D Thomas</p>
	<p>DRAWING TITLE: Site Location Plan</p>	<p>DRAWING NO: SHA-385-01</p>	<p>Paper Size: A4</p>	<p>Issue Type: Planning Drawings</p>
<p>20</p>		<p>Drawn: SH</p>	<p>Date: May 2022</p>	



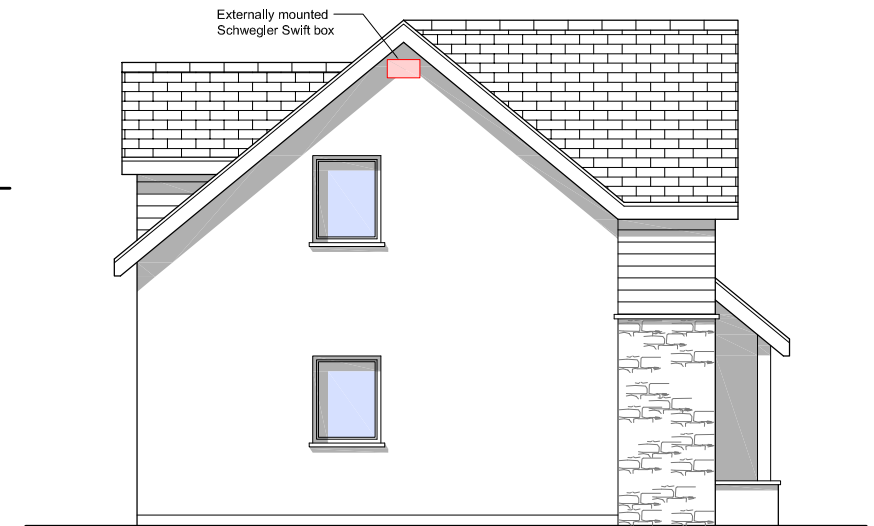
 Simon Hall Architecture T: 07786 720562 E: simon@sha.cymru 21	PROJECT TITLE: Proposed Affordable Dwelling at Cae Wat, Talybont		Scale: 1:200	Client: Mr D Thomas
	DRAWING TITLE: Proposed Block Plan		DRAWING NO.: SHA-385-04(A)	Paper Size: A3
			Drawn: SH	
			Date: May 2023	



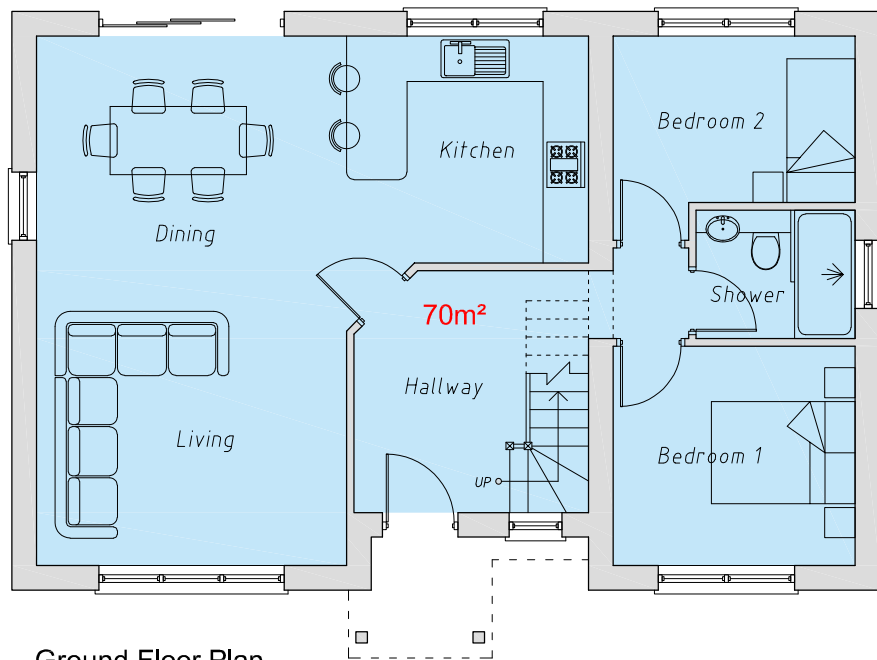
First Floor Plan



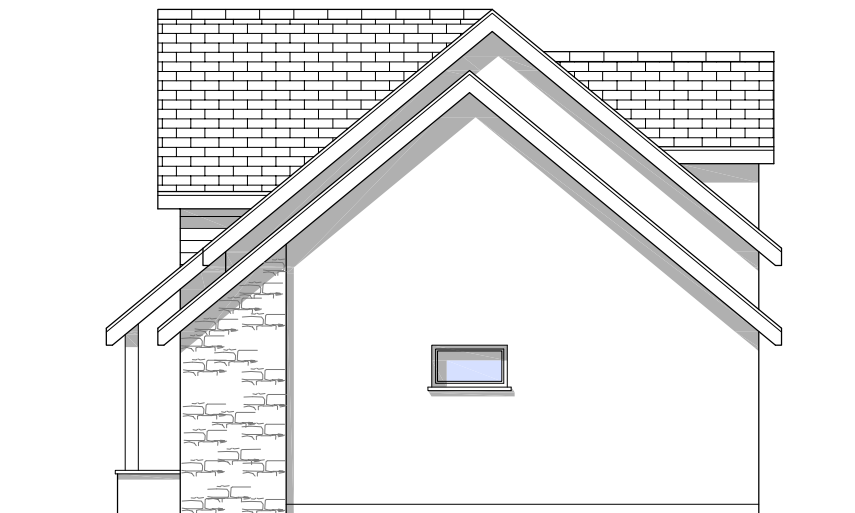
Front Elevation



Side Elevation




Ground Floor Plan

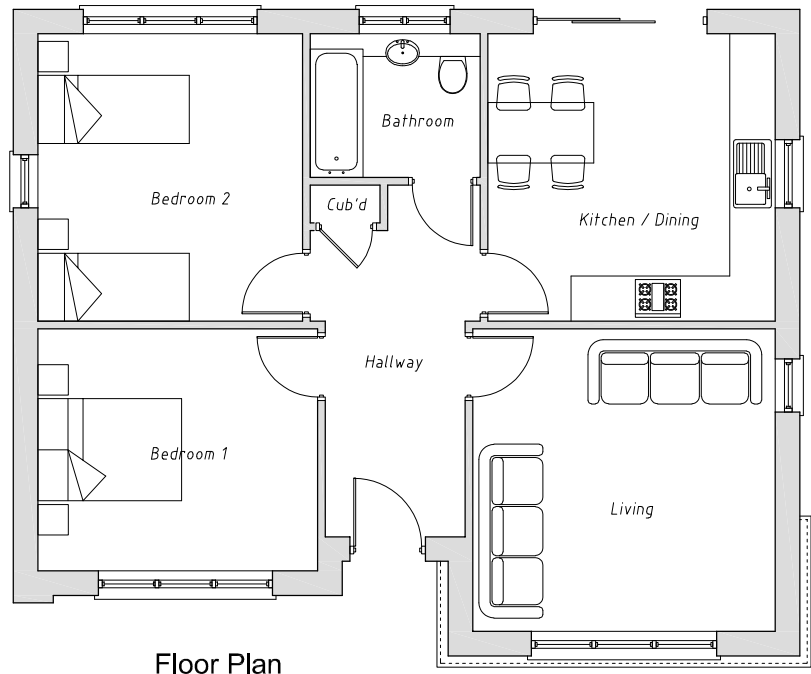


Side Elevation

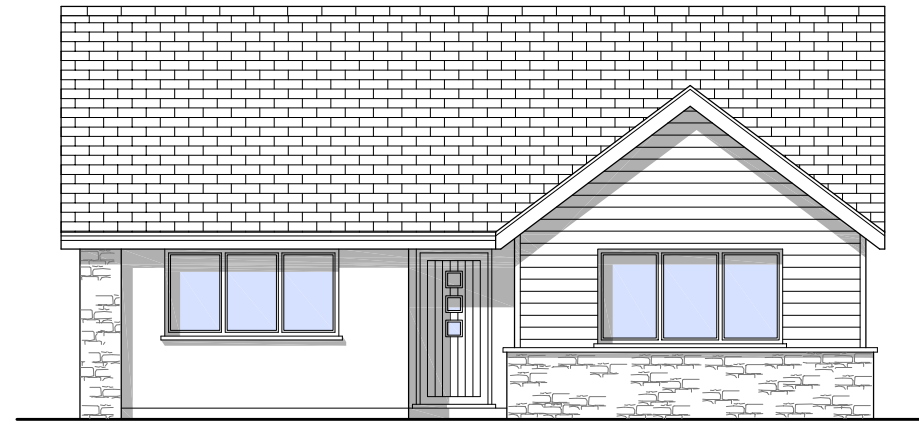


Rear Elevation

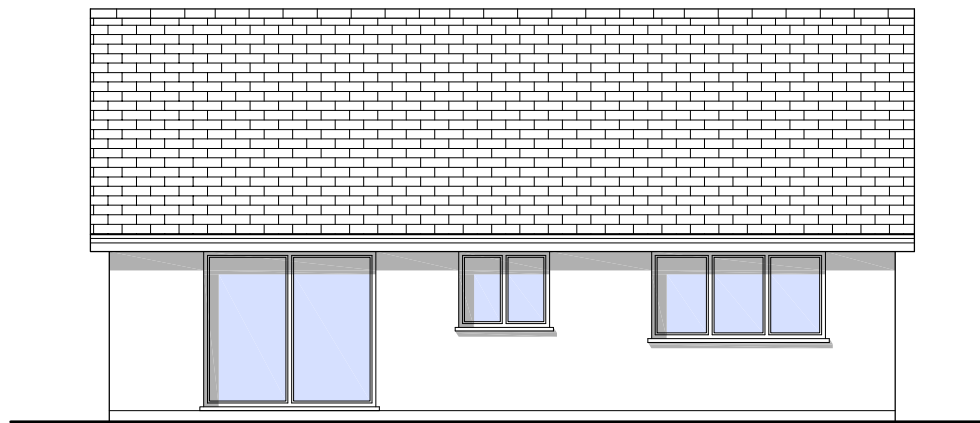
 Simon Hall Architecture T: 07786 720562 E: simon@sha.cymru	PROJECT TITLE: Proposed Affordable Dwelling at Swn Y Mor, Talybont	Scale: 1:100 Client: Mr D Thomas
	DRAWING TITLE: Proposed Plans & Elevations (Plot 1)	DRAWING NO: SHA-385-02(B)
	Scale: 1:100 Client: Mr D Thomas	Issue Type: Planning Drawings
	Scale: 1:100 Client: Mr D Thomas	Issue Type: Planning Drawings



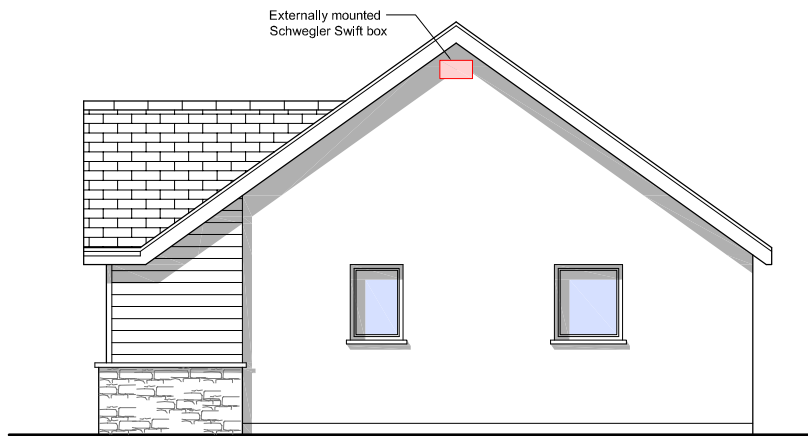
Floor Plan



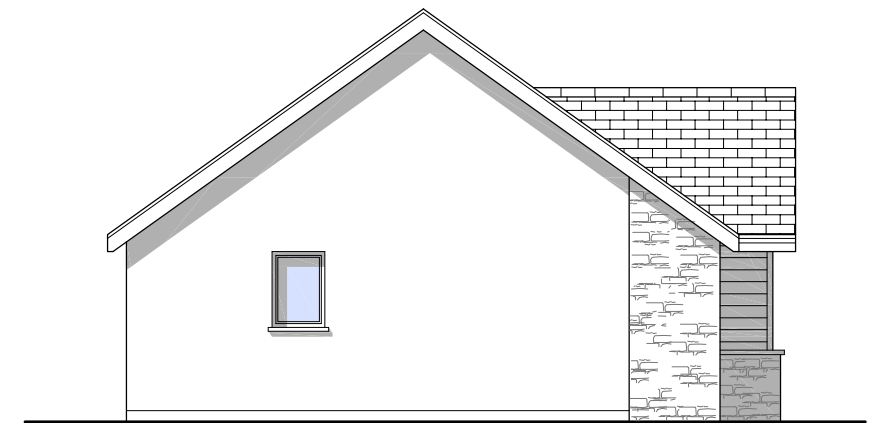
Front Elevation




Rear Elevation



Side Elevation



Side Elevation

 Simon Hall Architecture T: 07786 720562 E: simon@sha.cymru	PROJECT TITLE: Proposed Affordable Dwelling at Swn Y Mor, Talybont		Scale: 1:100	Client: Mr D Thomas
	DRAWING TITLE: Proposed Plans & Elevations (Plot 2)		Drawing: SH	
	DRAWING NO: SHA-385-04	Date: May 2023		

**Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
– Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.**

Dyddiad: 06-Medi-2023

Cais Rhif: NP5/58/646

Dyddiad Cofrestru: 17/03/23

Cymuned: Dyffryn Ardudwy

Cyfeirnod Grid: 258589 323267

Swyddog Achos: Mr Aled Lloyd

Lleoliad:

Tir ger Pentre Uchaf, Dyffryn Ardudwy.

Ymgeisydd:

Adra (Tai) Cyfyngedig
c/o Agent

Disgrifiad:

Adeiladu byngalo wedi'i addasu'n arbennig ynghyd ac annedd deulawr

Crynodeb o'r Argymhelliad:

RHOI caniatâd gydag amodau

- Cychwyn o fewn 5 mlynedd
- Yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd
- Llechi Toi
- Cymeradwyo gwaith carreg
- Gwelliannau Bioamrywiaeth
- Dileu hawliau datblygu a ganiateir
- Priffyrdd

Rheswm/Rhesymau yr Adroddwyd am y Cais i'r Pwyllgor:

Gwrthwynebiad y Cyngor Cymuned, argymhelliad y swyddog yw caniatáu

Disgrifiad o'r safle

Dynodiadau / Cyfyngiadau Tir:

O fewn y Ffin Datblygu Tai
Safle Tai a Ddyrannwyd
Parth Llifogydd C2

Disgrifiad o'r safle

Mae safle'r cais tua 0.15 hectar mewn arwynebedd ac mae wedi'i leoli oddi ar Bentre Uchaf. Mae eiddo preswyl presennol ar Bentre Uchaf i'r gorllewin a'r gogledd orllewin o'r safle, i'r de mae byngalos ar wahân ar Ffordd yr Orsaf. I'r de ddwyrain mae maes parcio cyhoeddus a chyfnwidfa ffôn. I'r gogledd ddwyrain mae glaswelltir gyda gorchudd trwchus o redyn ungoes.

Mae gan y safle ddatblygiad preswyl ar dair ochr gyda maes parcio cyhoeddus presennol a chyfnewidfa ffôn i'r de ddwyrain.

Mae'r safle yn perthyn yn dda i'r pentref presennol o ran ei agosrwydd at gyfleusterau cymunedol a hygyrchedd i'r cysylltiadau bysiau a'r rhwydwaith ffyrdd cyfagos.

Mae'r safle wedi'i leoli'n agos at set moch daear a nodwyd.

Cynnig:

Mae'r cynnig yn gais llawn ar gyfer y datblygiad a ganlyn:-

Codi dau dŷ ar wahân, un yn fyngalo wedi'i addasu'n arbennig a'r llall yn dŷ deulawr.

Mae'r Ymgeiswyr wedi nodi bod gan ddau deulu lleol anghenion arbenigol, y mae eu sefyllfa dai fel a ganlyn:

Tra bydd Teulu 1 angen eiddo sydd wedi'i addasu am oes hir, mae'n debygol y bydd llawer o'r plant yn symud allan wrth iddynt dyfu'n hŷn. Yn yr un modd gyda Teulu 2 ac felly cynigir yr eiddo hyn fel y gellir eu rhannu'n ddau eiddo 3 ystafell wely yn y dyfodol.

Mae'r llety sydd i'w ddarparu yn cynnwys y canlynol:

Tŷ 10 person 6 ystafell wely

- 6 ystafell wely;
- Lolfa;
- Ystafell Fwyta;
- Cegin;
- Cyfleustodau;
- 3 Ystafell Ymolchi; a
- Swyddfa Gartref / Ystafell Astudio.

Byngalo 10 person 6 ystafell wely wedi'i Addasu'n Arbennig

- 6 ystafell wely;
- Lolfa;
- Cegin / Ardal Fwyta; a
- 3 Ystafell Ymolchi

Darperir cyfanswm o 7 lle parcio ceir fel rhan o'r datblygiad.

I gefnogi'r cais, cyflwynwyd y dogfennau a ganlyn –

Datganiad Cefnogi Cynllunio;
Strategaeth Ddraenio
Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol ac Arolwg Ymlusgiaid.
Arolwg Moch Daear

Eryri Lleol Datblygiad Cynllun 2016-2031

- SP A: Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a Datblygu Cynaliadwy
- SP C: Strategaeth Datblygu Gofodol
- DP 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol
- SP Ch: Seilwaith Cymdeithasol a Ffisegol mewn datblygiadau newydd
- DP 2: Datblygiad a'r Dirwedd
- SP D: Yr Amgylchedd Naturiol
- SP G: Tai
- DP 30: Tai Fforddiadwy
- PD 6: Dyluniad a Deunyddiau Cynaliadwy
- DP 8: Gwarchod Safleoedd Heb eu Dynodi
- DP 18: Yr Iaith Gymraeg a Gwead Cymdeithasol a Diwylliannol Cymunedau
- SP L: Hygyrchedd a Chludiant

Canllaw Cynllunio Atodol

- CCA 1: Dylunio Cynaliadwy ym Mharciau Cenedlaethol Cymru
- CCA 2: Ystyriaethau Datblygu Cyffredinol
- CCA 3: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
- CCA 5: Ymrwymadau Cynllunio
- CCA 6: Cadwraeth Natur a Bioamrywiaeth

Polisi Cenedlaethol

- Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
- Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11) 2021

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Ymgynghorwyr:

Cyngor Cymuned Dyffryn Ardudwy a Thalybont	Gwrthwynebiad oherwydd pryderon am yr effaith ar y trigolion sydd yno yn barod. Hefyd does dim digon o wybodaeth ar y cynlluniau. Bydd y datblygiad hwn yn lleihau nifer y tai y mae'r ymgeisydd wedi datgan eu bod am adeiladu ar y safle hwn yn ogystal bydd prinder manau parcio ar y safle.
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad - Mae Dadansoddiad Canlyniad Llifogydd wedi'i gynnwys yn y ddogfen Strategaeth Draenio (Caulmert Ltd, Chwefror 2023) a gyflwynwyd gyda'r cais. Mae'r adroddiad yn nodi'n gywir nad yw'r safle mewn perygl o lifogydd yn ystod digwyddiad dylunio o 1% (1 mewn 100 mlynedd) tebygolrwydd gormodiant blynyddol (TGB) gyda lwfans ar gyfer newid yn yr hinsawdd. Fel y cyfryw nid oes gennym unrhyw bryderon gyda'r gosodiad arfaethedig, fel y dangosir yn Ffigur 5 y Ddogfen Strategaeth Ddraenio.
Cyngor Gwynedd - Priffyrdd	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru	Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer trin gollyngiadau domestig o'r safle hwn. Argymhell nodiadau cynghorol o ran cymryd agwedd gynaliadwy wrth ystyried cyflenwad dŵr mewn cynigion ar gyfer datblygiadau newydd, gan gynnwys defnyddio dulliau sy'n gwella effeithlonrwydd dŵr ac yn lleihau'r defnydd o ddŵr.
CCSC (SaB)	Cyngor Safonol mewn perthynas â'r angen am gymeradwyaeth ar gyfer draenio dŵr wyneb.
Ecoleg	Dim gwrthwynebiad

Ymatebion i Gyhoeddusrwydd:

Hysbysebwyd y cais ar ffurf rhybudd safle a llythyr yn hysbysu cymdogion i 24 eiddo preswyl cyfagos.

Mae 2 lythyr yn gwrthwynebu wedi eu cyflwyno ar sail,

- Materion yn ymwneud â rhywogaethau a warchodir a moch daear.
- Maint yr anheddau

1. Cefndir

1.1 Gofynnwyd am gyngor cyn cyflwyno cais gan yr Awdurdod ar gyfer codi 2 annedd lle y cynghorwyd y gallai'r Awdurdod mewn egwyddor gefnogi darparu anheddau ar y safle hwn gan fod y safle wedi'i ddyrannu yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri (CDLIE).

2.0 Egwyddor Datblygu

2.1 Mae'n briodol ystyried y cynnig yn erbyn Polisi Strategol A, G a Pholisïau Datblygu 1, 6 a 30.

2.2 Byddai'r cynnig / bwriad yn defnyddio safle sydd wedi'i glustnodi ar gyfer tai o fewn CDLIE a lle mae'r datblygiad adeiledig arfaethedig wedi'i osod yn gyfan gwbl o fewn ffin ddatblygu 'anheddiad eilaidd' Dyffryn Ardudwy.

2.3 Polisi CDLI 6 Dyluniad a Deunyddiau Cynaliadwy a pholisi 30 - Tai Fforddiadwy yw'r un mwyaf perthnasol i'w ddefnyddio wrth benderfynu ar egwyddor y datblygiad hwn.

2.4 Ystyrir pob cais ar ei rinweddau ei hun ac yn yr achos hwn mae swyddogion yn ystyried bod ystyriaethau cynllunio perthnasol i gefnogi datblygiad preswyl ar y safle.

2.5 Manylir ar yr asesiad llawn o'r polisïau yn yr adroddiad hwn.

3.0 Asesiad *Cyd-destun Polisi*

3.1 Mae Dyffryn Ardudwy wedi ei ddynodi fel Anheddiad Eilaidd i bwrpas Cynllun Datblygu Lleol Eryri. O fewn ffiniau datblygu tai Aneddiadau Eilaidd mae gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy o 50% o safleoedd ar gyfer mwy na 2 annedd. Er nad oes unrhyw ofynion i'r anheddau fod yn fforddiadwy, byddant yn parhau ym mherchnogaeth cymdeithas dai a fydd yn dyrannu tenantiaeth yn seiliedig ar angen.

Dylunio

- 3.2 Mae gosodiad y safle arfaethedig yn dangos y gellir darparu'r datblygiad arfaethedig yn ddigonol o fewn y safle, tra'n darparu llecynnau mwynderol a manau parcio.
- 3.3 Nodweddir yr ardal gan gymysgedd o fyngalos a thai.
- 3.4 Mae'r anheddau yn gymharol fawr o ran maint ac wedi'u dylunio i ddarparu ar gyfer teuluoedd sydd wedi'u nodi fel rhai mewn angen gan y gymdeithas dai.
- 3.5 Maent wedi'u dylunio fel y gellir eu rhannu'n ddau eiddo 3 ystafell wely yn y dyfodol.
- 3.6 Mae gan bob tŷ fynediad uniongyrchol i ardd breifat, sydd wedi'i hamgáu gan ffiniau a fydd yn sicrhau nad yw eiddo cyfagos yn cael eu hanwybyddu. Mae nodweddion parcio a thirlunio caled wedi'u hymgorffori o flaen yr eiddo.
- 3.7 Bydd yr annedd yn ymgorffori to llechi traddodiadol a bydd y waliau allanol yn cael eu gorffen gyda rendrad llwyd a chladin llechi a charreg.
- 3.8 O ystyried y manylion dylunio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol .

Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion Polisiâu DP1 a DP6

Mynediad a Phriffyrdd

- 3.9 Bydd mynediad i'r safle o Bentre Uchaf sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu clwstwr bychan o dai presennol. Cynigir hefyd gyswllt llwybr troed i faes parcio Ffordd yr Orsaf i'r dwyrain.
- 3.10 Cynigir cyfanswm o saith lle parcio ceir ar gyfer y datblygiad. Tri lle ar gyfer y Byngalo Wedi'i Addasu'n Arbennig a phedwar lle i'r Tŷ.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

- 3.11 Nodwyd bod y safle yn cynnwys cloddfeydd/meddiau Moch Daear. Mae Ecolegydd yr Awdurdod wedi cynghori y dylid gosod amodau ar gyfer cyflwyno Datganiadau Lliniaru a Dulliau ar gyfer diogelu moch daear.
- 3.12 Nid yw gwelliannau bioamrywiaeth wedi'u manylu. Gellir cynnwys yr agwedd hon gydag amod i sicrhau bod gwelliannau bioamrywiaeth digonol yn cael eu hymgorffori yn y cynnig.

Gwrthwynebiadau gan Gyngor Cymuned Dyffryn Ardudwy a Thalybont

- 3.13 Mae'r Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu ar sail effaith ar drigolion presennol a hefyd dim digon o wybodaeth ar y cynlluniau. Bydd y datblygiad hwn yn lleihau nifer y tai y mae'r ymgeisydd wedi datgan eu bod am adeiladu ar y safle hwn yn ogystal bydd prinder manau parcio ar y safle.
- 3.14 Mae'r gwrthwynebiad wedi ei drafod gyda'r asiant sydd wedi ymateb drwy gadarnhau:
- Mae'r cynigion yn bodloni safonau amwynder preswyl cydnabyddedig mewn perthynas â phellteroedd o anheddau presennol ac nid ystyrir eu bod yn cael effaith ar unrhyw breifatrwydd amwynder preswyl presennol.
 - Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn bodloni gofynion dilysu cenedlaethol a lleol ac yn darparu manylion y gosodiad (mewnol ac allanol), parcio, tirlunio, deunyddiau ac ati.
 - Mae'r safle wedi'i ddyrannu o fewn CDLI Eryri ar gyfer 10 tŷ fforddiadwy.
 - Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad.
- 3.15 Er bod y safle wedi'i glustnodi ar gyfer codi 10 tŷ fforddiadwy, mae llawer o'r dynodiad wedi'i feddiannu gan rywogaethau a warchodir. Mae swyddogion wedi rhoi gwybod yn flaenorol yn ystod y cam cyn cyflwyno cais y bydd CNC, oherwydd presenoldeb rhywogaethau a warchodir ar y safle ehangach, yn gwrthwynebu'n gryf unrhyw ddatblygiad pellach ac felly mae'n annhebygol y bydd cais am nifer fwy o anheddau yn cael ei gefnogi.
- 3.16 Gwahoddwyd y Cyngor Cymuned i gyflwyno sylwadau pellach yn dilyn ymateb gan yr asiant ac roedd eu hymateb pellach yn nodi eu bod yn parhau i wrthwynebu'r bwriad am yr un rhesymau ag a nodwyd yn wreiddiol.
- 4. Casgliad**
- 4.1 Wedi ystyried yr asesiad uchod, credir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn darparu llety addas ar gyfer angen adnabyddedig.
- 4.2 Mae gwrthwynebiad y Cyngor Cymuned wedi ei ystyried a bydd modd trosi'r tai yn ddau dŷ 3 llofft yn y dyfodol.

- 4.3 Wrth asesu'r bwriad presennol yn ei gyfanrwydd, nid oes unrhyw effaith niweidiol sylweddol yn groes i bolisiau cynllunio lleol a chanllawiau cenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol.
- 4.4 Mae'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â gofynion Polisi Datblygu 1 a 6 sy'n nodi:
- y dylai uchder, ffurf a graddfa'r datblygiad fod yn gydnaws â chynhwysedd a chymeriad y safle a'r ardal leol.
 - na fydd yn amharu ar gymeriad a ffurf yr annedd bresennol nac yn niweidio amwynder eiddo cyfagos yn sylweddol.
 - mae'r deunyddiau'n gydnaws â'u hamgylchedd ac yn ei gyfoethogi.
- 4.5 Argymhellir felly caniatáu'r cais gydag amodau priodol.

ARGYMHELLIAD: RHOI caniatâd gydag amodau priodol

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.
2. Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd isod:
 - Cynllun Lleoliad Safle
 - Llund rhif A.03.05 rev 07 - Cynllun Arfaethedig y Safle
 - Llund rhif A.02.11-05 – Gweddlluniau Arfaethedig 10P 5B annedd
 - Llund rhif A.02.10 – Cynlluniau llawr arfaethedig 10P 5B annedd
 - Llund rhif A-03-20 – Cynlluniau llawr a drychiadau annedd arbennig 10 person 6 ystafell wely.
 - Llund rhif A.03-03 – Manylion Gwaith Allanol
 - Llund rhif 3558-CAU-XX-XX-DR-C-5500 diwygiad P01 – Manylion y Briffordd Arfaethedig
 - Llund rhif 3558-CAU-XX-XX-DR-C-1400 diwygiad P01 – Gwaith Priffyrdd Arfaethedig.
3. Gorchuddir to'r tai gyda llechi llwydlas o ardal Blaenau Ffestiniog, neu lechi gyda nodweddion lliw, gwedd a hindreulio cyfatebol a rhaid darparu a chymeradwyo'r manylion trwy gais ffurfiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

4. Cyn i unrhyw waith cerrig ddechrau ar y safle, rhaid adeiladu panel prawf o waith carreg yn cynnwys pwyntio dim llai na 2.00m². Ni chaniateir gwneud unrhyw waith adeiladu mewn carreg ar y safle oni bai a hyd nes y bydd y panel prawf wedi'i archwilio a'i gymeradwyo trwy gais ffurfiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid adeiladu gwaith carreg y ty annedd yn unol a'r sampl gymeradwy.
5. Er gwaethaf darpariaeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu neu'n diwygio). y Gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiad) ni fydd dim byd yn gweithredu i ganiatáu (o fewn yr ardal sy'n destun y caniatâd hwn) unrhyw ddatblygiad y cyfeirir ato yn Rhannau a Dosbarthiadau Atodlen 2 i'r Gorchymyn, a grynhoir isod:

RHAN 1: DATBLYGIAD O FEWN CWRTIL ANNEDD

Dosbarth A: Ehangu, gwella neu newid arall i dŷ annedd.

Dosbarth B: Ehangu tŷ annedd sy'n cynnwys ychwanegiad neu addasiad i'w do.

Dosbarth C: Unrhyw newid arall i do tŷ annedd.

Dosbarth D: Codi neu adeiladu porth / cyntedd y tu allan i unrhyw ddrws allanol tŷ annedd.

Dosbarth E: Darparu o fewn cwrtil y tŷ annedd, unrhyw adeilad neu amgaead, plattform wedi'i godi, pwll nofio neu bwll nofio arall sydd ei angen at ddiben sy'n atodol i fwynhad y tŷ annedd fel y cyfryw, neu gynnal a chadw, gwella neu newid arall i'r cyfryw. adeilad, lloc, llwyfan neu bwll; neu gynhwysydd a ddefnyddir at ddibenion gwresogi domestig i storio olew neu nwy petrolewm hylifol.

Dosbarth F: Darparu arwyneb caled o fewn cwrtil tŷ annedd i unrhyw ddiben sy'n atodol i fwynhad y tŷ annedd fel y cyfryw; neu amnewid arwyneb o'r fath yn gyfan gwbl neu'n rhannol.

Dosbarth G: Gosod, addasu neu amnewid simnai ar dŷ annedd

Dosbarth H: Gosod, addasu neu amnewid antena microdon ar dŷ annedd neu o fewn cwrtil tŷ annedd.

RHAN 2: MÂN WEITHREDIADAU

Dosbarth A: Gatiau, ffensys, waliau a dulliau eraill amgau

6. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn unol â'r caniatâd hwn yn digwydd hyd nes y bydd cynllun gwella bioamrywiaeth wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo trwy gais ffurfiol i'r awdurdod cynllunio lleol sy'n ymgorffori'r gwelliant bioamrywiaeth. Bydd unrhyw gynllun gwella bioamrywiaeth a gymeradwyir yn cael ei weithredu'n llawn o fewn chwe mis i feddiannu'r estyniad am y tro cyntaf a bydd yn cael ei gynnal wedi hynny i lwyr foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

7. Rhaid cwblhau'r man troi a'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn preswyllo yn yr annedd.

Rhesymau:

1. Er mwyn cydymffurfio ag Adran 91 (fel y'i diwygiwyd) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990
2. Er mwyn diffinio'r caniatâd ac i osgoi unrhyw amheuaeth.
3. Er mwyn sicrhau safon edrychiad boddhaol i'r datblygiad a'r defnydd o ddeunyddiau adeiladu lleol priodol, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn arbennig polisïau 1, 6 ac A.
4. Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol ac y defnyddir deunyddiau adeiladu lleol priodol, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn arbennig polisïau A, 1, 6.
5. Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y dylai datblygiad o'r fath fod yn destun rheolaeth ffurfiol er mwyn diogelu mwynderau'r ardal.
6. Er mwyn sicrhau safon foddhaol o ddatblygiad a lleihau'r risg o niwed neu aflonyddwch annerbyniol i rywogaethau a warchodir yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn arbennig Polisi D.
7. Er budd Diogelwch Priffyrdd.

Cynghorion

1. DEDDF RHEOLI LLIFOGYDD A DŴR (DRhLID) 2010 RHEOLIADAU DRAENIO CYNALIADWY (DREFN GYMERADWYO A MABWYSIADU)(CYMRU) 2018

Mae cyflwyno'r ddeddfwriaeth ar 7 Ionawr 2019 yn golygu bod systemau draenio cynaliadwy yn ofyniad gorfodol ar ddatblygiadau newydd lle mae'r ardal adeiladu yn 100m² neu fwy. Ystyrir bod y datblygiad hwn yn fwy na'r trothwy a nodwyd uchod ac efallai y bydd angen caniatâd Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau) gan y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (CCCS) perthnasol cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau.

O ganlyniad, fe'ch cynghorir i gysylltu â'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC), hy (Cyngor Gwynedd) am gyngor ac arweiniad ar y mater hwn.

2. Tynnir eich sylw at gynnwys yr ymateb i'r ymgynghoriad gan Dŵr Cymru dyddiedig 1 3 Ebrill 2023 (*Copi ynghlwm i'r hysbysiad hwn*)

NG

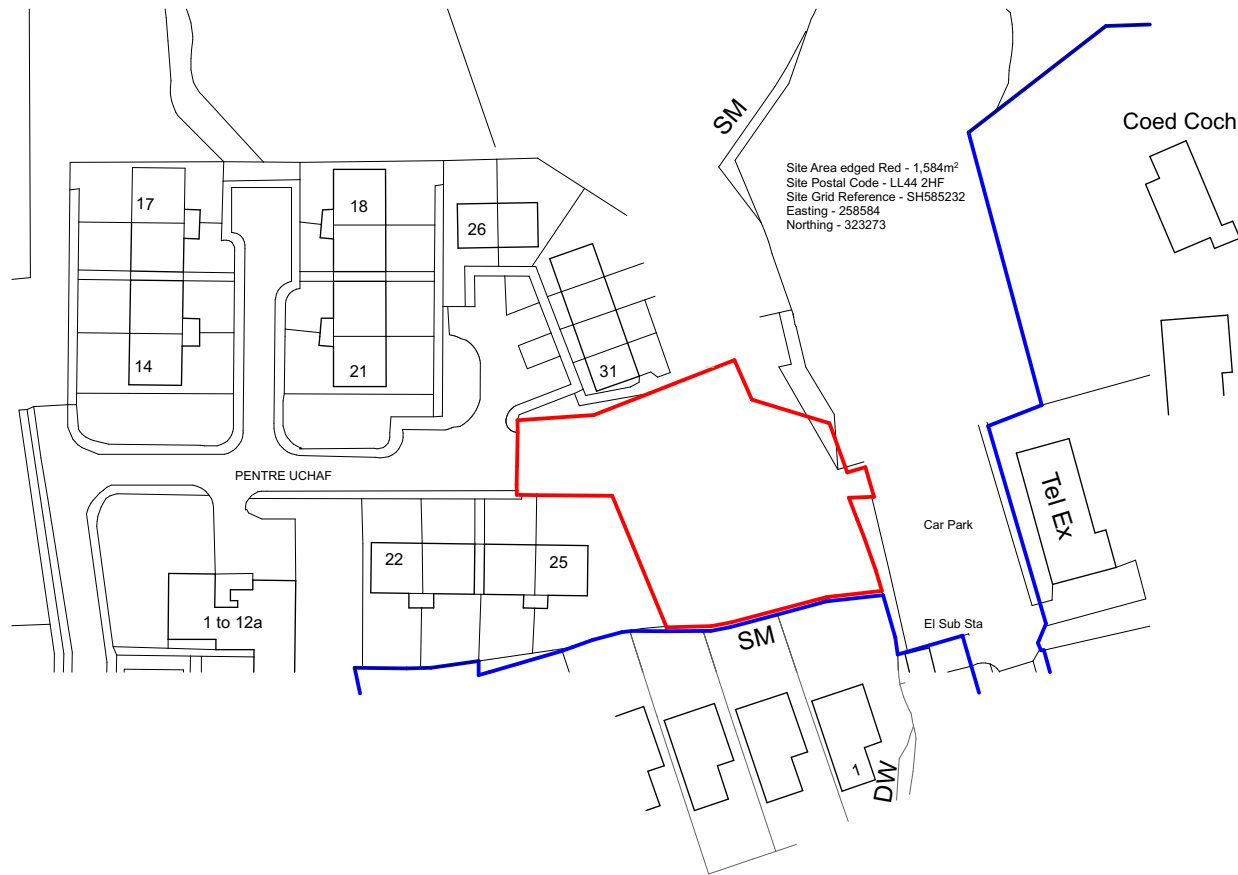


RHIF CAIS NP5/58/646

Construction Risks Maintenance/cleaning Risks Demolition/adaptation Risks

In addition to the hazard/risks normally associated with the types of work detailed on this drawing take note of the above. It is assumed that all works on this drawing will be carried out by a competent contractor working, where appropriate, to an appropriate method statement.

Safety Health and Environmental Information Box



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2018. All rights reserved. Licence number 100022432

Rev	Description	Initials	Date
			DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED.
Pier House St. Georges Road Menai Bridge Anglesey LL59 5EY t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk			

Proposed Housing Development

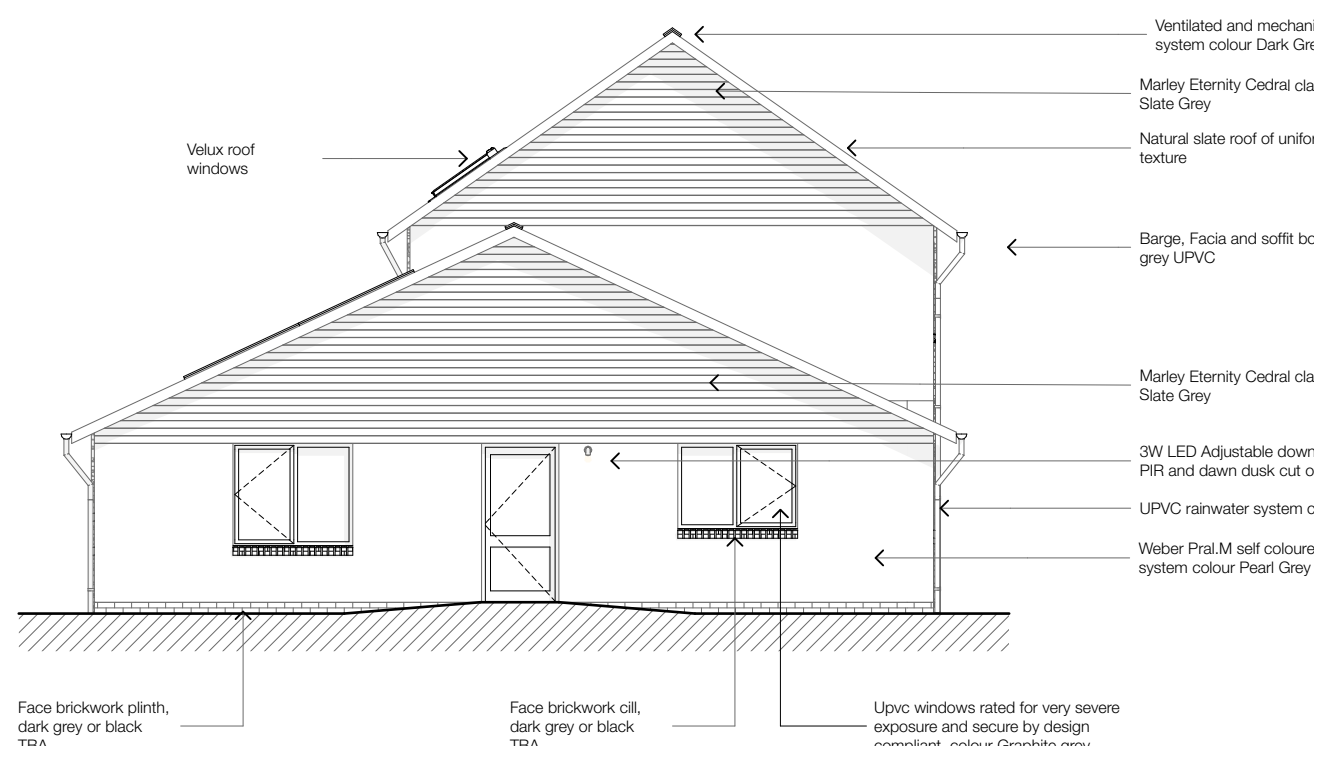
Pentre Uchaf

Dyffryn Ardudwy

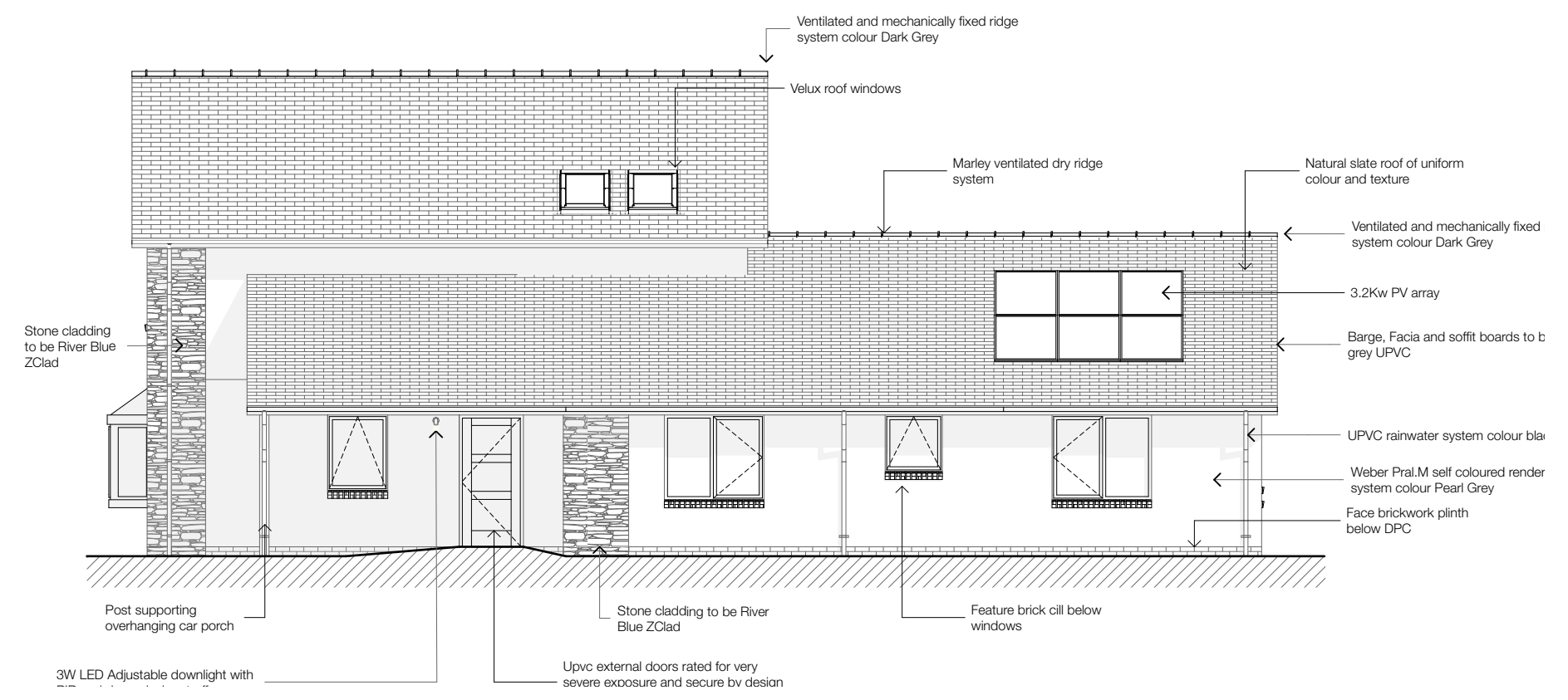
Site Location Plan

Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyf			
project	drawing status	date	
SH1709	Preliminary	27/06/2022	
originator	scale @ A4	number	rev
NM	1:1250	A-03-02	

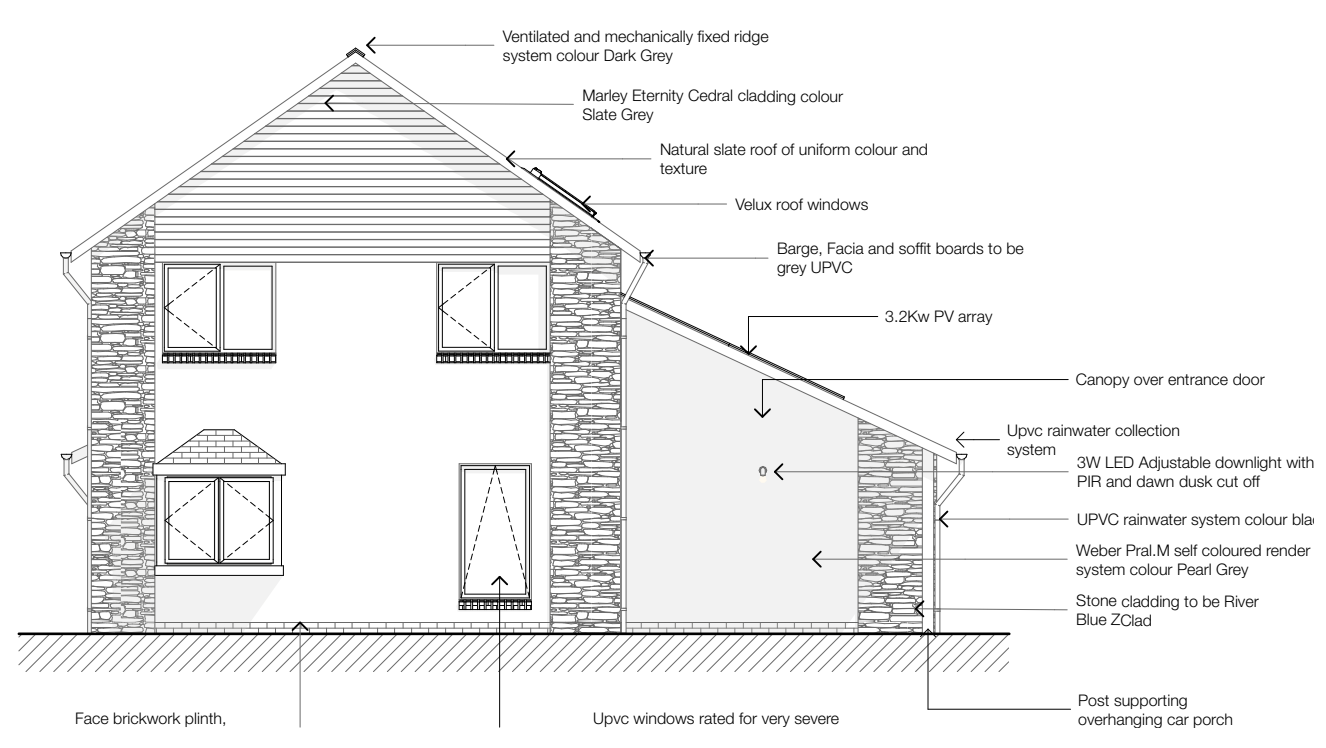
This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultants' documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies, errors or omissions on this document to the Originator. If in doubt ASK.



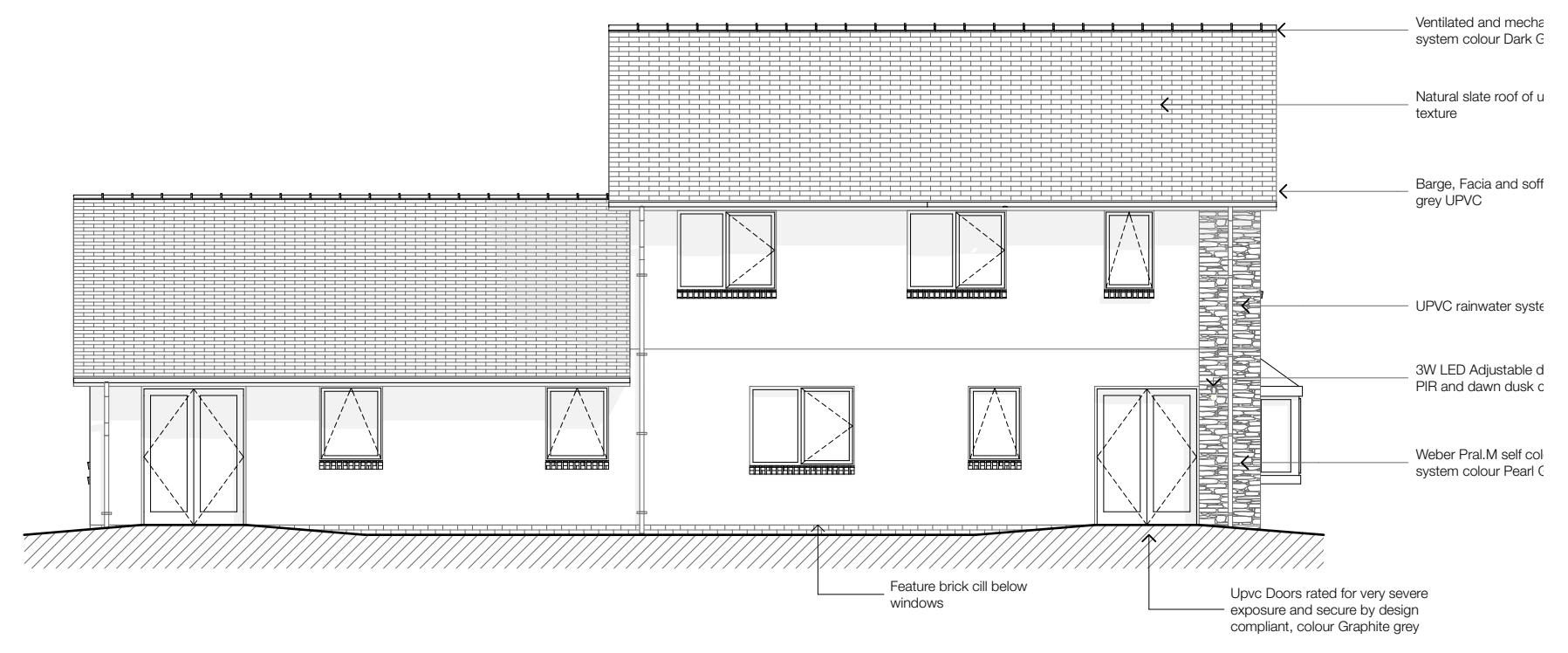
1 South Elevation 1:100



2 West Elevation 1:100



3 North Elevation 1:100



4 East Elevation 1:100

Rev Change Description Initials Date

DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED.

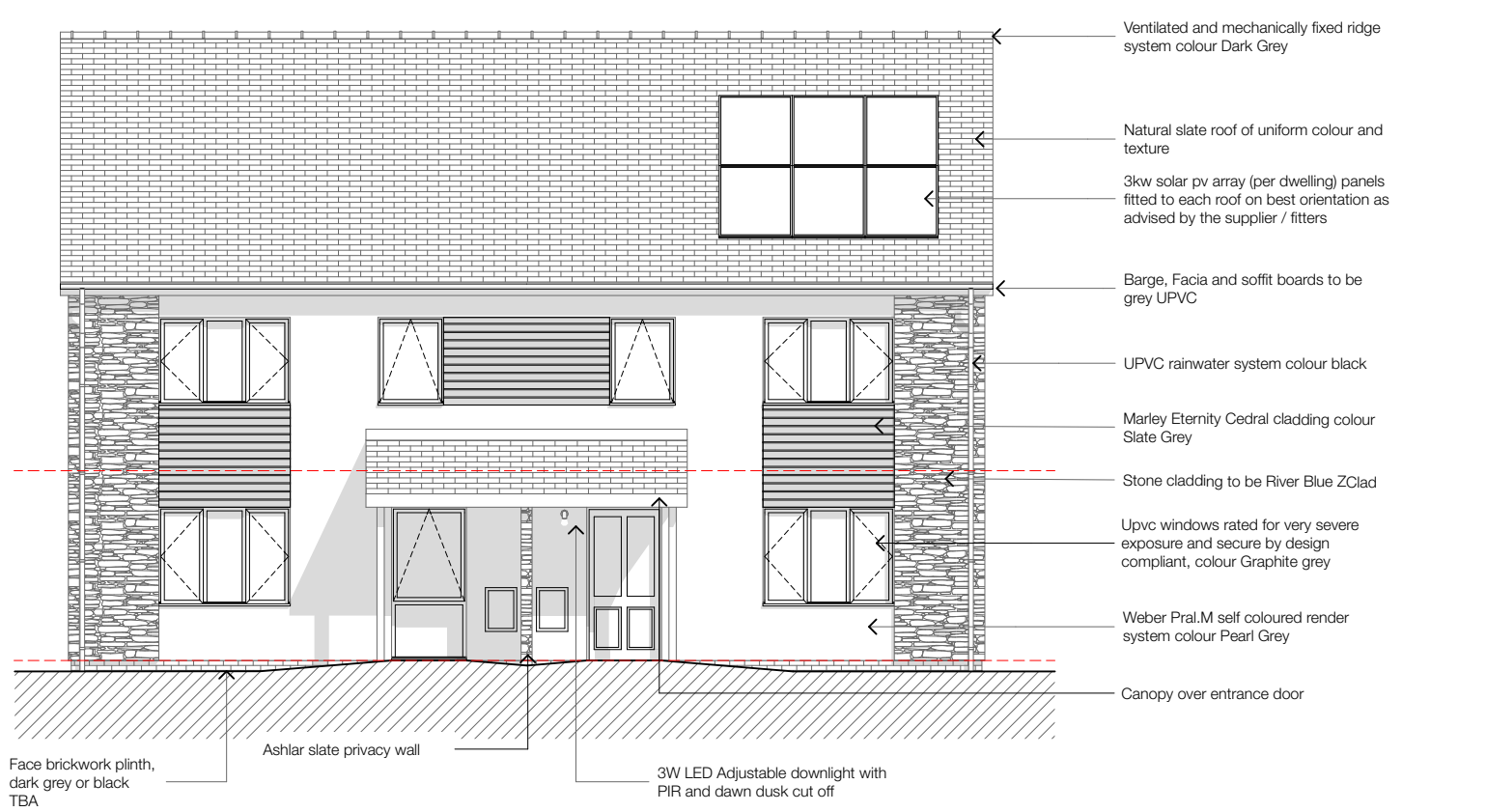
M-SParc, Parc Gwyddoniaeth Menai, Gaerwen, Anglesey, LL60 6AG
 t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

Proposed Housing Development
Pentre Uchaf
Dyffryn Ardudwy

Proposed Elevations 10P 5B dwelling

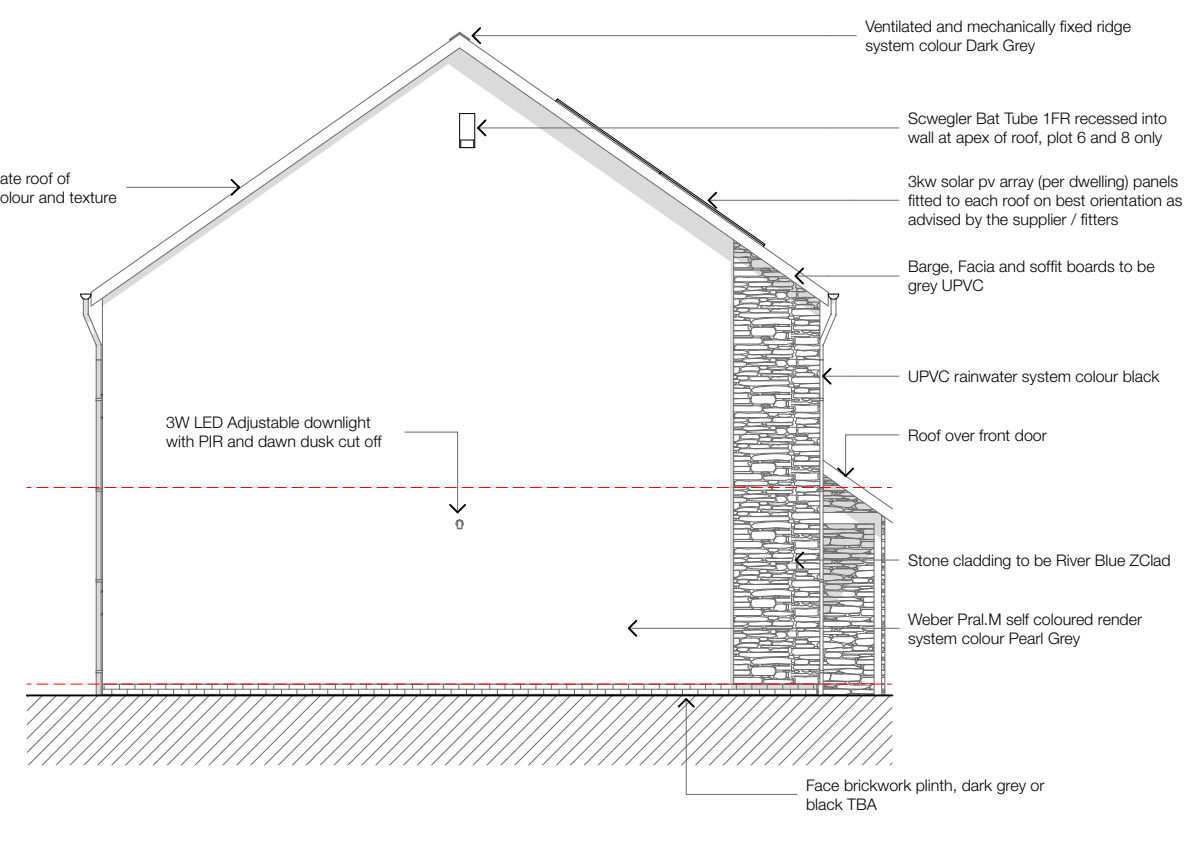
Adra			
project	drawing status	date	
SH1709	Preliminary	27/06/2022	
originator	scale @ A2	number	rev
NM	1:100	A.02.11	

This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultants documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies, errors or omissions on this document to the Originator. If in doubt ASK.



North Elevation

1:100 4



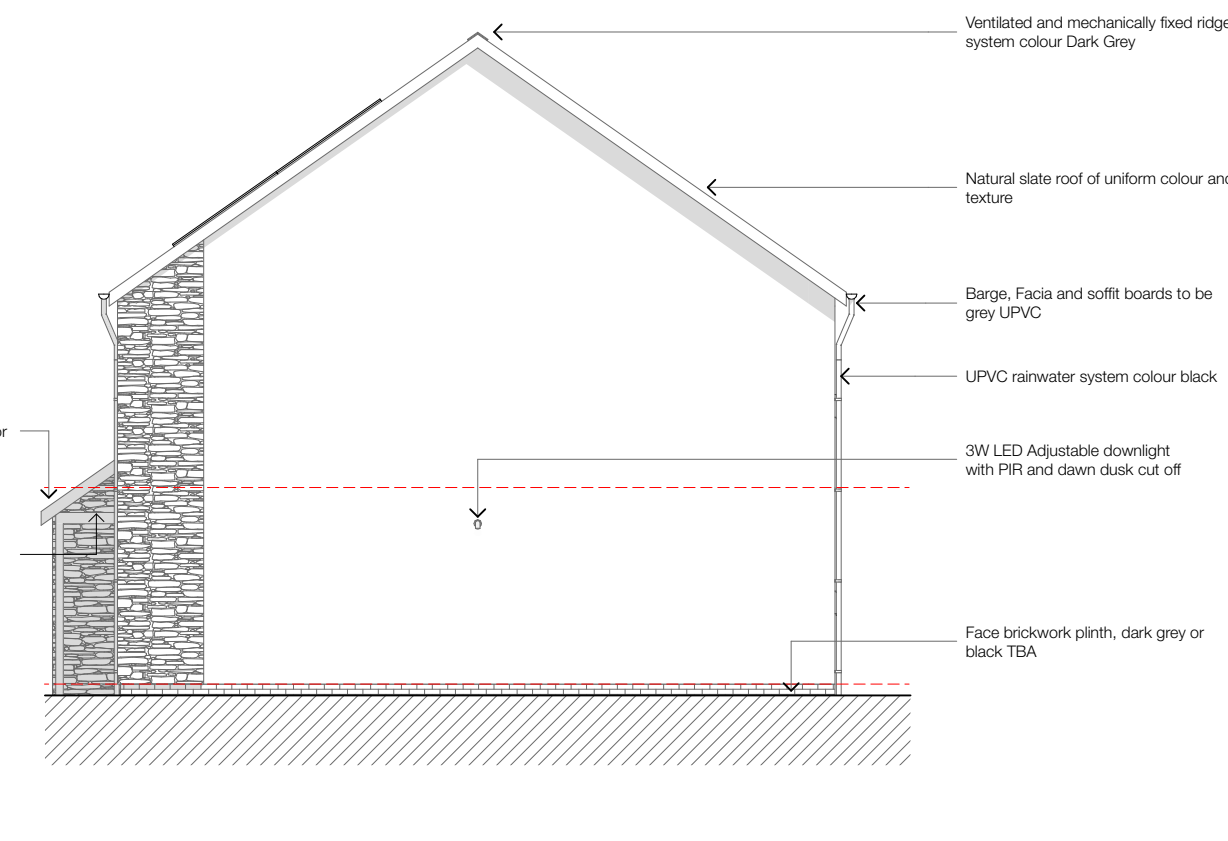
East Elevation

1:100 5



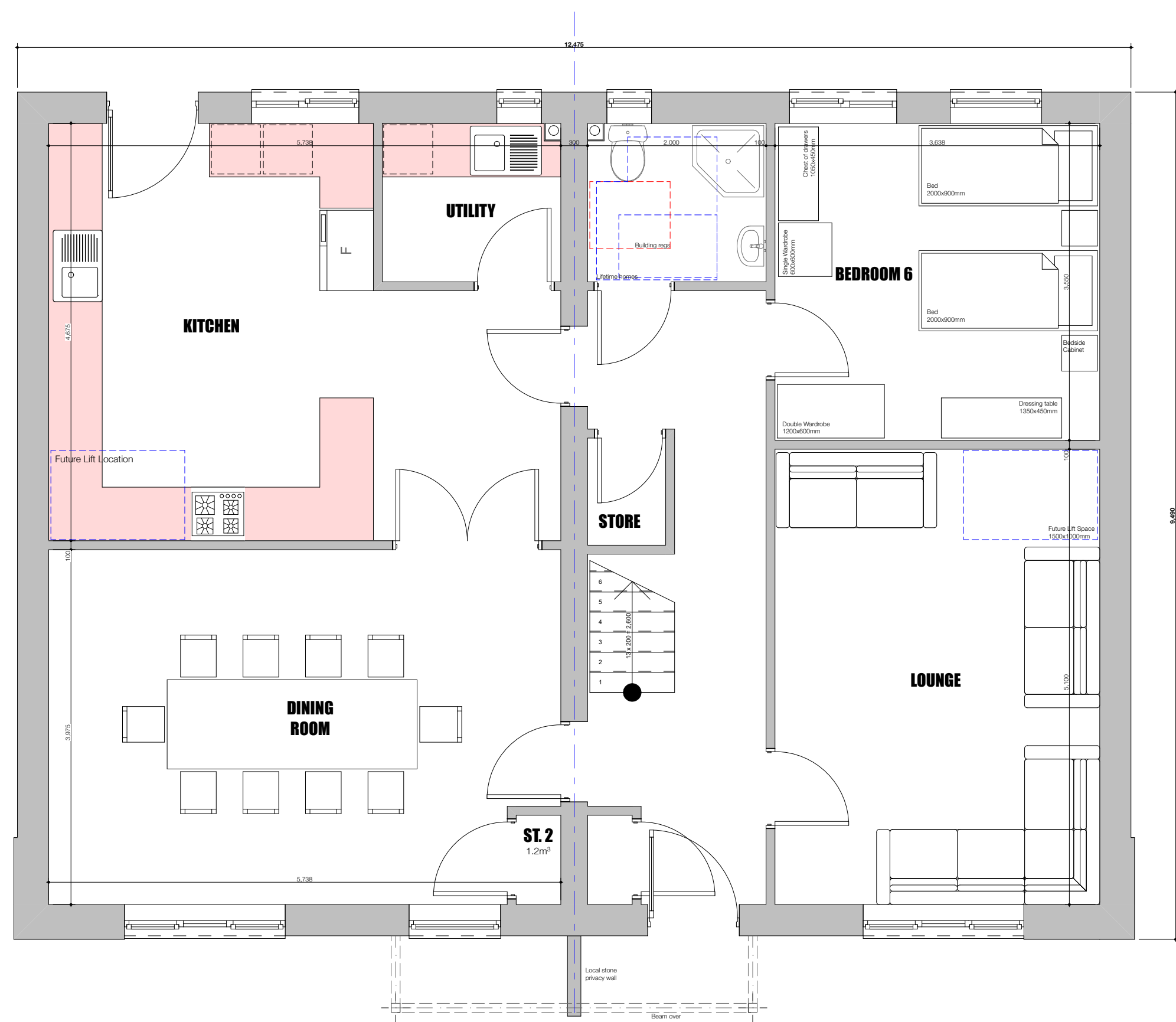
South Elevation

1:100 6



West Elevation

1:100

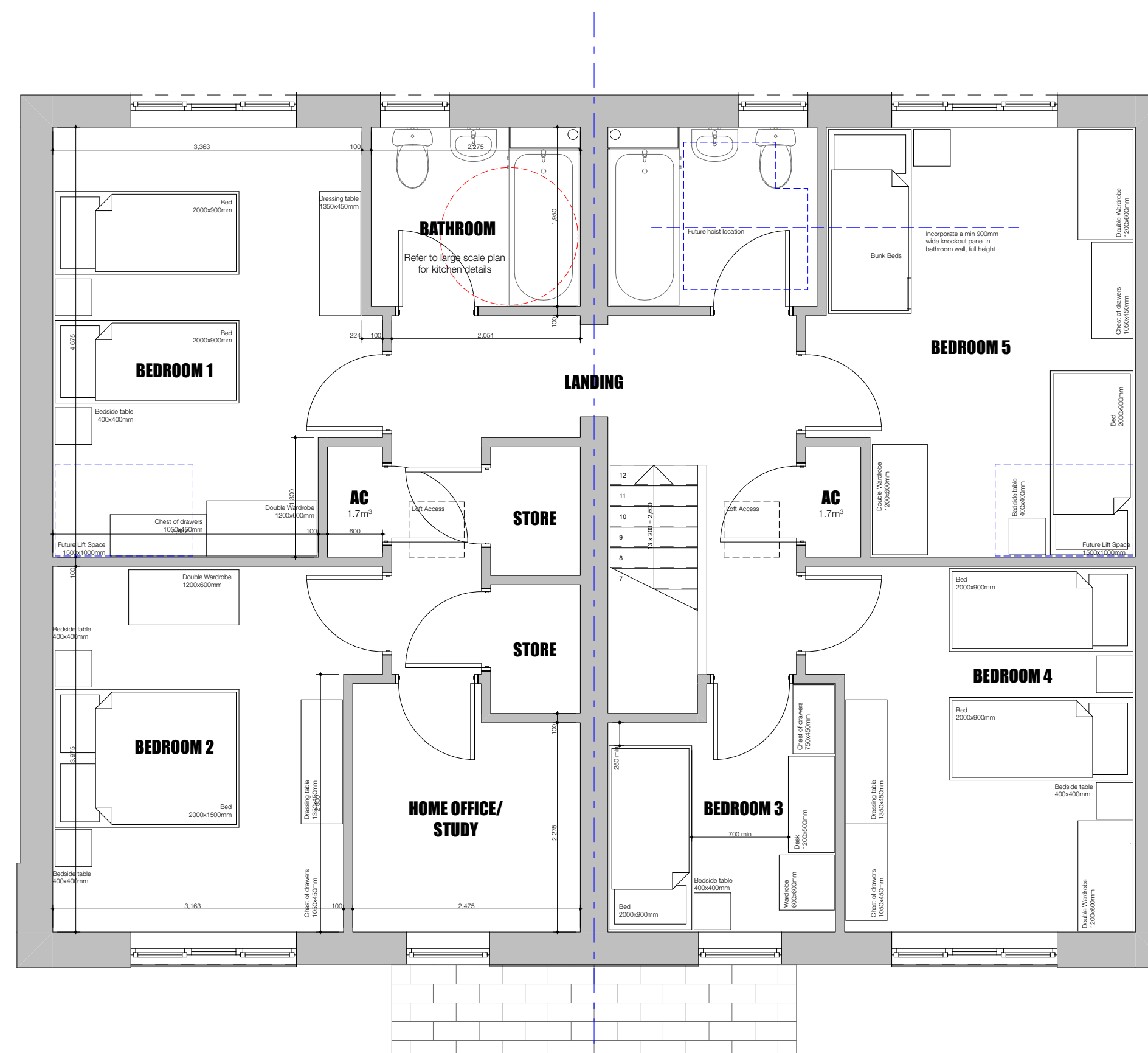


GF-Ground Floor

1

1:50

2



01-First Floor

1:50



RevID Description Date Initials

DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED.

Pier House St. Georges Road Menai Bridge Anglesey LL59 5EY
 t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

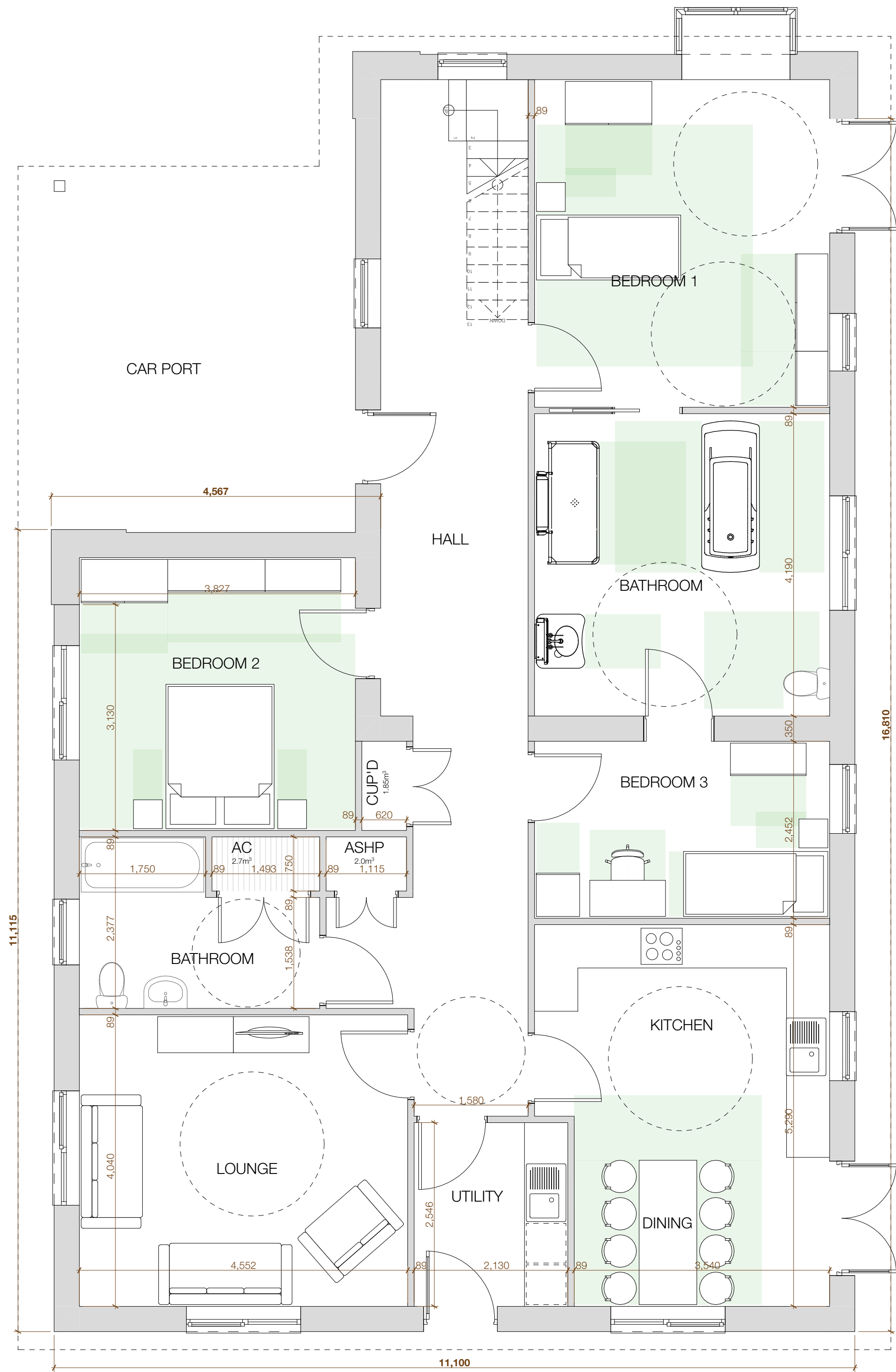
Proposed Housing Development

**Pentre Uchaf
 Dyffryn Arudwy**

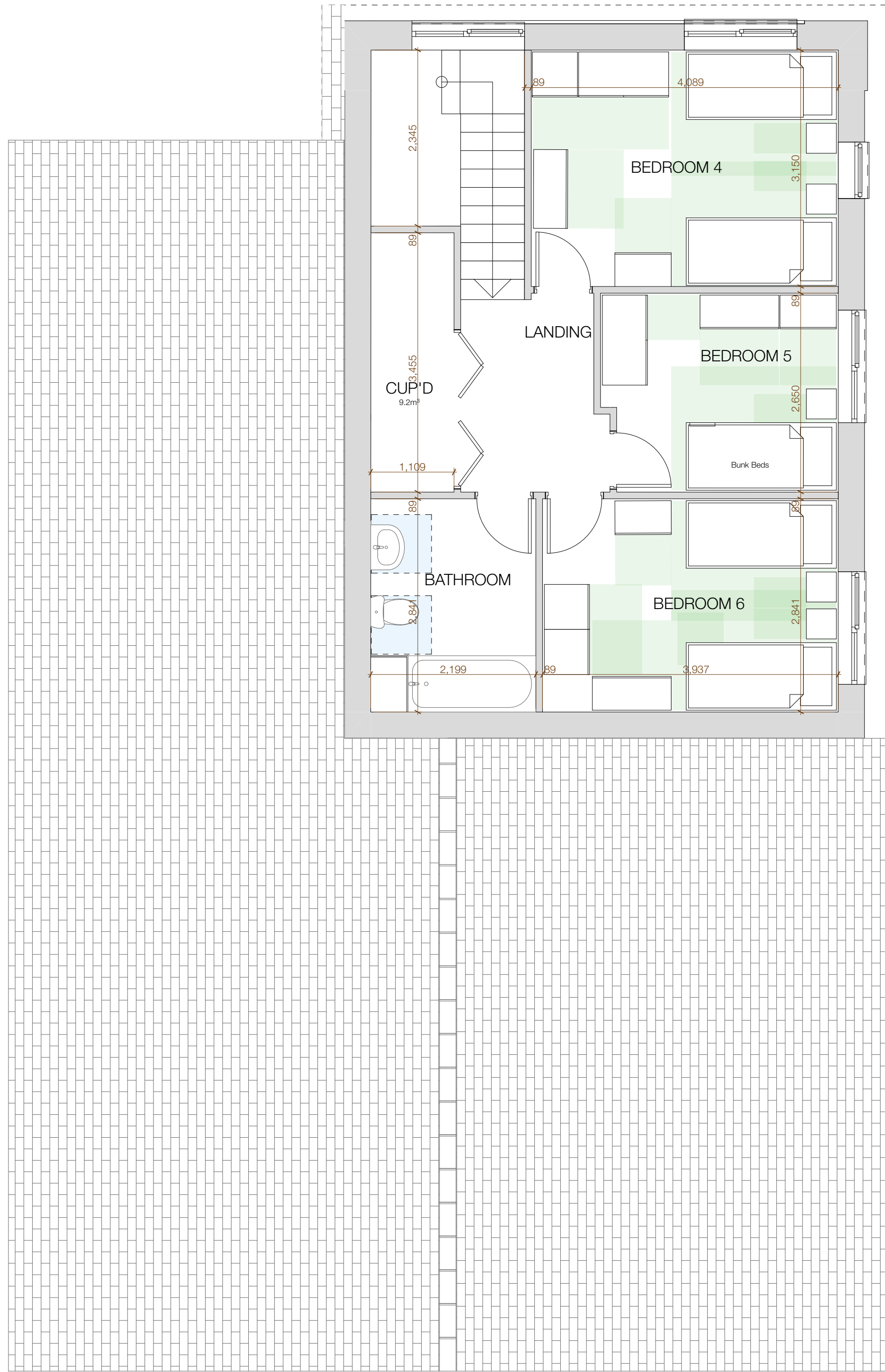
**10 person 6 bedroom special dwelling
 Plans and Elevations**

Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyf	project	drawing status	date
SH1709	Preliminary		27/06/2022
originator	scale @ A1	number	rev
NM	1:50, 1:100	A-03-20	

This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultative documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies, errors or omissions on this document to the Originator. If in doubt ASK.



1:50



1:50

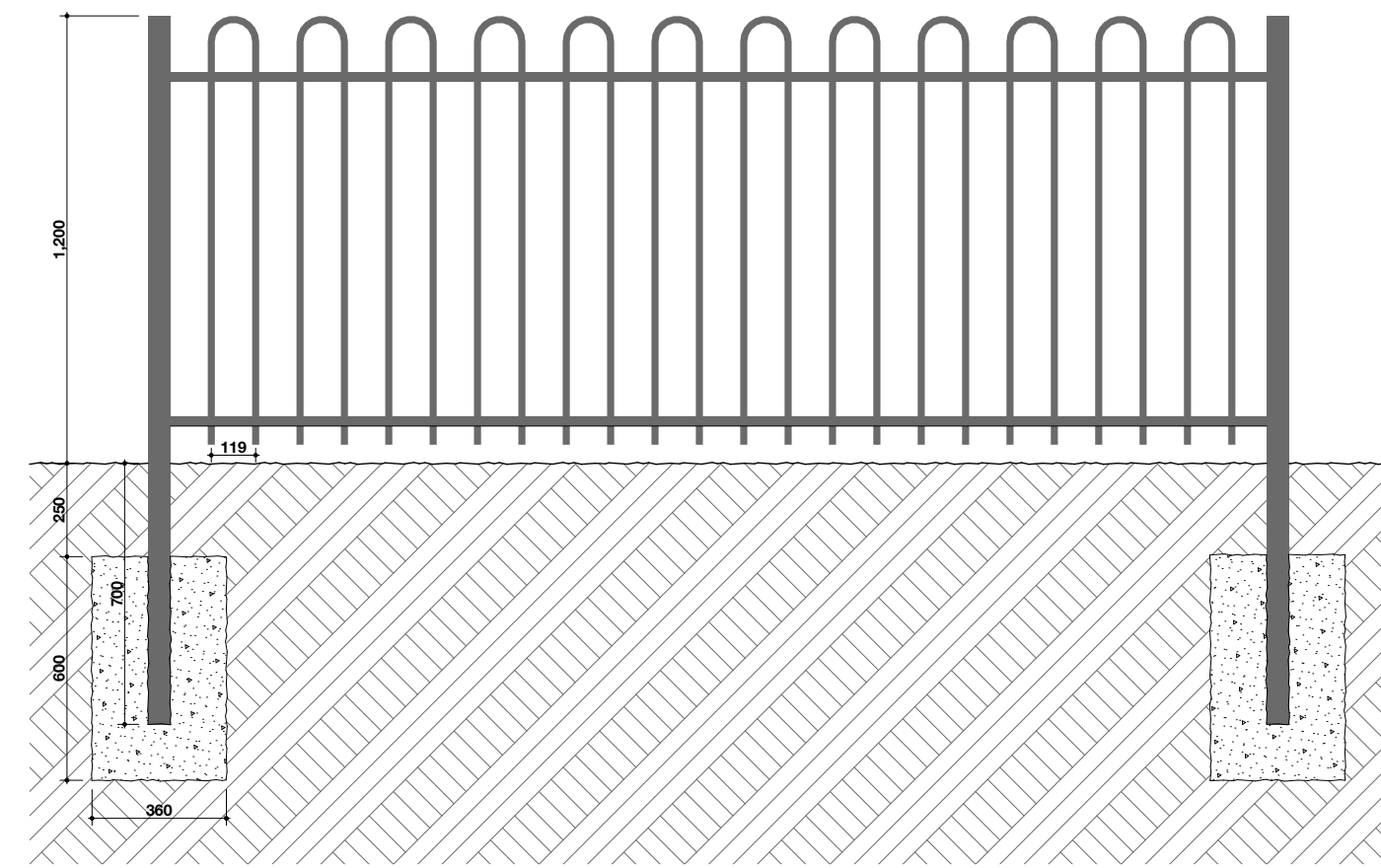
Rev Change Description Initials Date

DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED.
 M-SParc, Parc Gwyddoniaeth Menai, Gaerwen, Anglesey, LL60 6AG
 t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

Proposed Housing Development
Pentre Uchaf
Dyffryn Arduwy
Proposed floor Plans 10P 5B dwelling

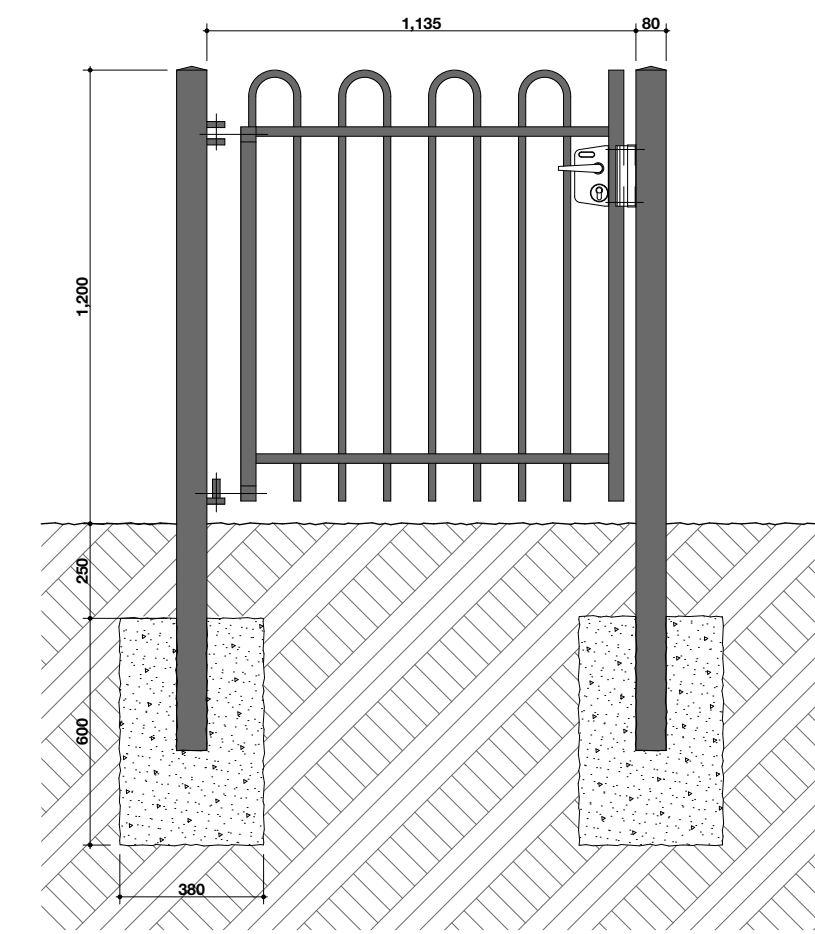
project	drawing status	date
SH1709	Preliminary	27/06/2022
originator	scale @ A1	number
NM	1:50	A.02.10

This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultants documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies, errors or omissions on this document to the Originator if in doubt ASK.



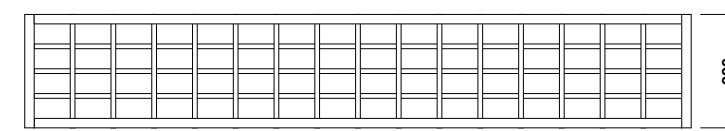
Jacksons or similar and approved bow top fencing comprise the following to front garden areas:
 Posts: 60.3 mm outer diameter.
 Rails: 50 x 25 mm RHS.
 Tubular Infill: 19mm diameter.
 Post centres: 3036 mm.
 Posts set in GEN 1 concrete bed and surround

1 Jacksons Bow Top Fence Details 1:20

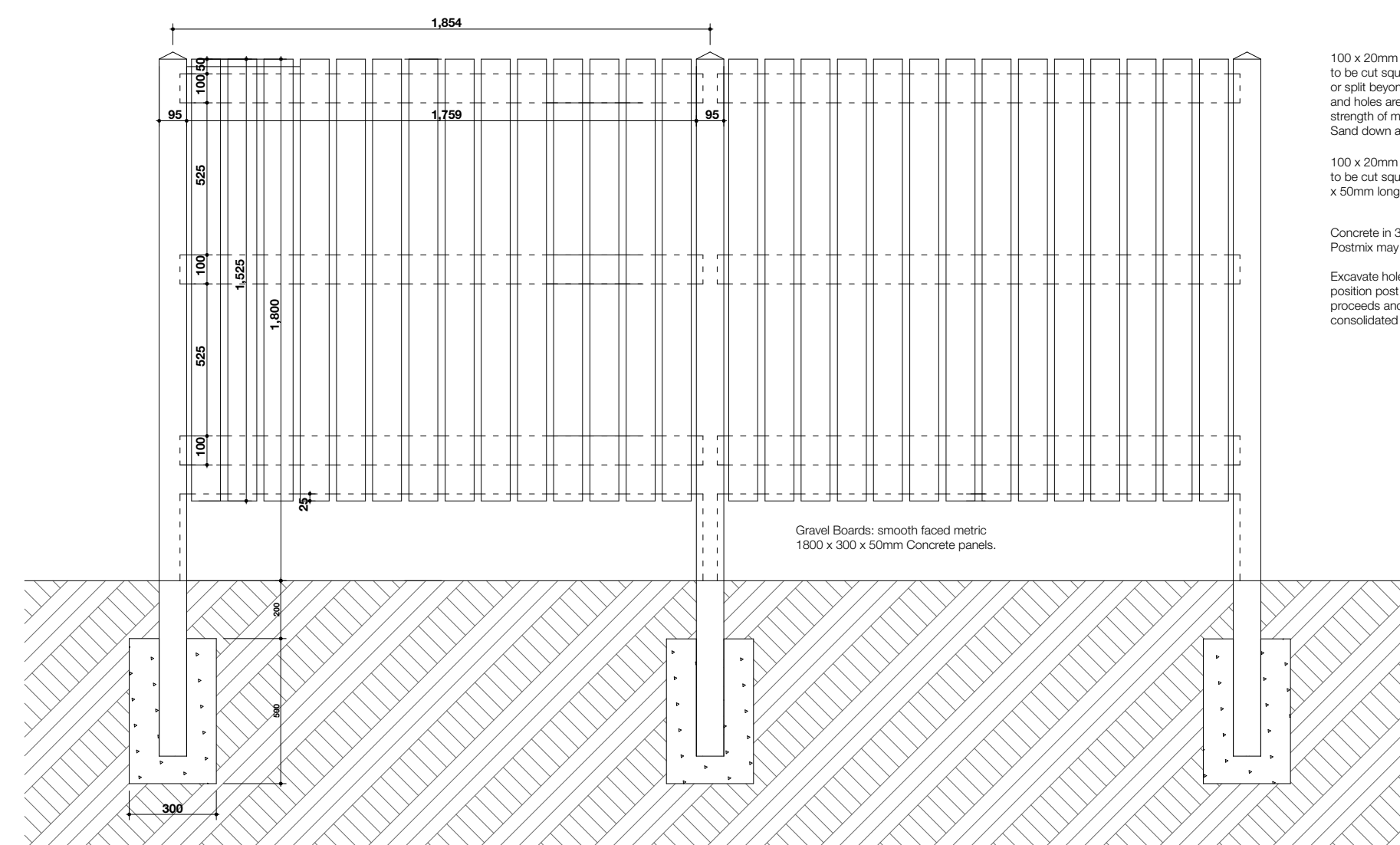


Jacksons or similar and approved bow top gate to front garden areas where shown on the site plan.
 Posts: 80 mm outer diameter.
 Posts set in GEN 1 concrete bed and surround

5 Bow top gate 1:20



Optional trellis to top of fence if required and as noted on the site layout plan.

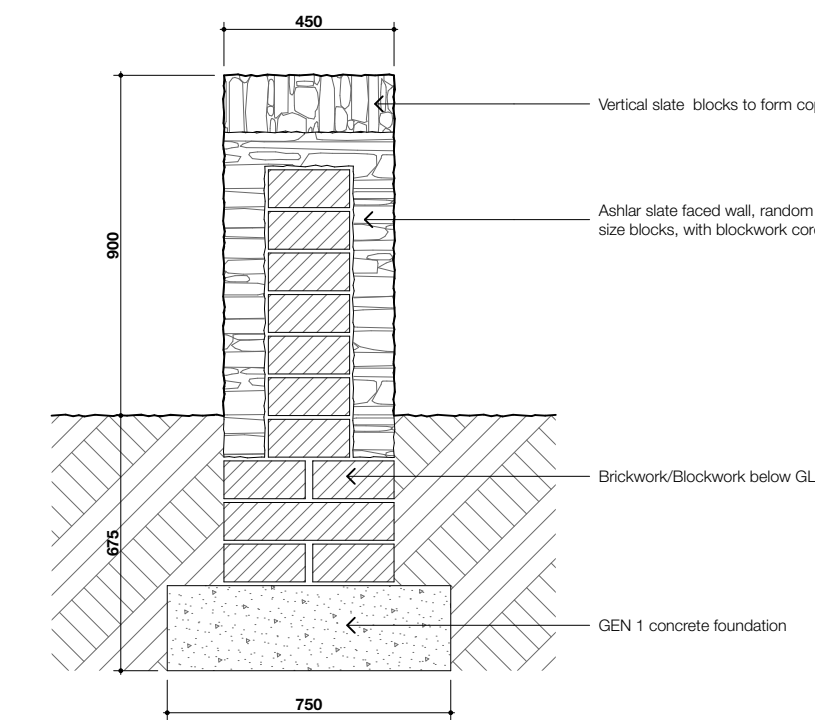


100 x 20mm treated timber palisades spaced 25mm apart. Top of palisades to be cut square. Do not use timber members which are damaged, warped or split beyond the limits permitted by their grading. Ensure that notches and holes are not located near knots or other defects that can reduce strength of members. Do not use scarf joints, finger joints or splice plates. Sand down any splintered edges corners upon completion of work.
 100 x 20mm treated timber palisades spaced 25mm apart. Top of palisades to be cut square. Palisades twice screwed at every intersection with 2he 5 x 50mm long non - ferrous screws.

Concrete in 300mm diameter (minimum) x 700mm deep mix 3T2 or better. Postmix may also be used to BS5838 Part 1.
 Excavate holes neatly and with vertical sides. Unless specified otherwise position post and fill hole with concrete to 500mm, well rammed as filling proceeds and consolidated. Backfill with excavated material, well rammed and consolidated

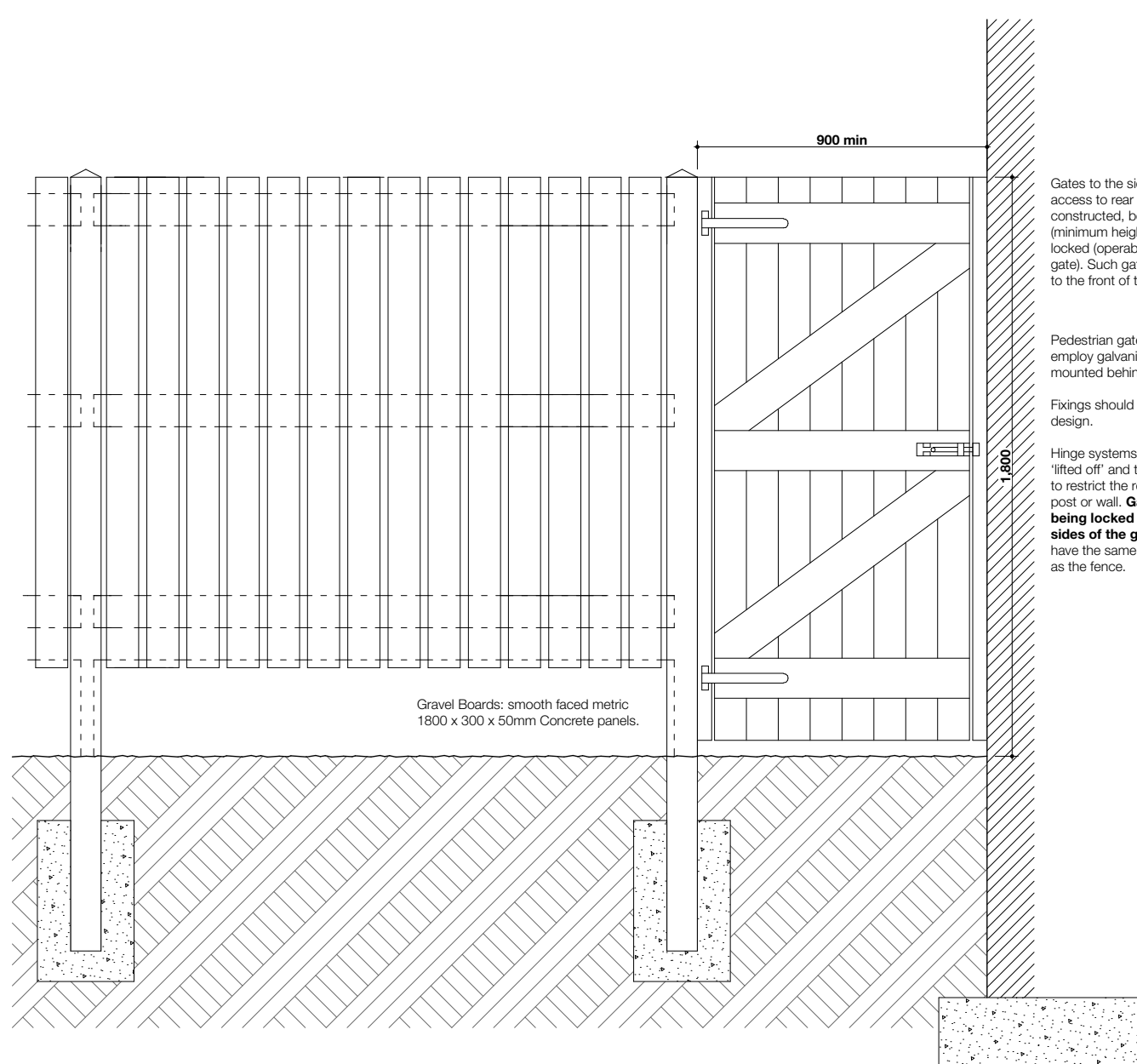
Gravel Boards: smooth faced metric 1800 x 300 x 50mm Concrete panels.

2 Hit and Miss Fence Detail 1:20



Vertical slate blocks to form coping
 Ashlar slate faced wall, random size blocks, with blockwork core
 Brickwork/Blockwork below GL
 GEN 1 concrete foundation

4 Ashlar Slate boundary walls 1:20



Gates to the side of the dwelling that provide access to rear gardens or yards must be robustly constructed, be the same height as the fence (minimum height 1.8m) and be capable of being locked (operable by key from both sides of the gate). Such gates must be located on or as near to the front of the building line as possible.

Pedestrian gates shall be of a framed design and employ galvanneal adjustable hinges and flange mounted behind the attack face.
 Fixings should be of a galvanneal coach bolt design.

Hinge systems must not allow the gate to be 'fired off' and therefore should employ a method to restrict the removal of the gate from the fence post or wall. **Gates should be capable of being locked (operable by key from both sides of the gate).** The gate construction should have the same design and construction attributes as the fence.

Gravel Boards: smooth faced metric 1800 x 300 x 50mm Concrete panels.

3 Rear Access Gate 1:20



Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyf			
project	drawing status	date	
SH1709	Preliminary	27/06/2022	
originator	scale @ A1	number	rev
NM	1:20	A-03-03	

**Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
– Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.**

Dyddiad: 06-Medi-2023

Cais Rhif: NP5/61/654

Dyddiad Cofrestru: 22/03/23

Cymuned: Harlech

Cyfeirnod Grid: 258254 331993

Swyddog Achos: Mr Aled Lloyd

Lleoliad:

Tir ger Pen yr Hwylfa, Harlech.

Ymgeisydd:

Mr. Owain Williams,
Williams Homes (Bala) Ltd.
18/19 Enterprise Park
Industrial Estate
Bala
Gwynedd
LL23 7NL

Disgrifiad:

Adeiladu 20 (ugain) o dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd i'r A496, a datblygiad cysylltiedig

Crynodeb o'r Argymhelliad:

RHOI caniatâd gydag amodau

- Cychwyn o fewn 5 mlynedd
- Yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd
- Llechi Toi
- Tirlunio
- Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu (DDA)
- Cymeradwyo gwaith cerrig
- Oriau gwaith yn ystod y gwaith adeiladu
- Dileu hawliau datblygu a ganiateir
- Gwelliannau Ecoleg a Bioamrywiaeth
- Cyflwyno cynllun goleuo
- Lliniaru archeolegol
- Cysylltiad â'r system garthffosiaeth gyhoeddus
- Priffyrdd
- Cytuno ar fanylion enwau Cymraeg ar y datblygiad cyn i'r unedau preswyl gael eu meddiannu i unrhyw bwrpas ynghyd ag arwyddion hysbysebu yn hysbysu a hyrwyddo'r datblygiad.

Rheswm / Rhesymau Pam yr Adroddwyd am y Cais i'r Pwyllgor:

Mae'r cais hwn yn un y mae'r Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir yn ei ystyried fel Datblygiad Mawr

Disgrifiad o'r safle

Mae'r safle wedi ei leoli gyferbyn â'r A496 ar ymyl gogleddol Harlech. Mae'n gymharol wastad ac ar hyn o bryd mae'n rhan o gae mwy.

Fe'i diffinnir ar ei ymyl gorllewinol gan wal gerrig isel a ffens postyn a gwifren, ynghyd â llystyfiant gwasgaredig, sy'n gwahanu'r safle oddi wrth yr A496 ac ymyl llydan cyfagos.

Gyferbyn mae stad dai Tŷ Canol, sy'n ddatblygiad tai gweddol fodern, a ddiffinnir gan eiddo deulawr ar ymyl y safle. Mae'r ystâd honno'n diffinio rhan o ymyl adeiledig ogleddol yr anheddiad presennol.

Ar hyn o bryd nid yw ymyl ogleddol y safle wedi'i ddiffinio ac mae'n wynebu'r cae y mae'r safle'n rhan ohono. Mae eiddo gwasgaredig a chyfadeilad fferm yn diffinio'r patrwm datblygu yn y dirwedd wledig i'r gogledd.

Mae ymyl dwyreiniol y safle go iawn wedi'i ddiffinio'n fras gan glawdd isel sy'n rhedeg ar hyd y ffin. Mae'r llinell goch yn ymestyn y tu hwnt i'r ffin honno i gwmpasu tir y gallai fod ei angen i ddarparu ardaloedd i wneud lle ar gyfer llifogydd. Y tu hwnt mae gweddill y cae y mae'r safle yn rhan ohono, gyda thir amaethyddol agored y tu hwnt iddo.

Mae ymyl deheuol y safle wedi'i ddiffinio gan ffens postyn gwifren a llystyfiant sy'n gwahanu'r safle oddi wrth y trac mynediad cyfagos (sy'n gilffordd gyfyngedig). Y tu hwnt mae Pen yr Hwylfa, a rhifau 7 ac 1 Pen yr Hwylfa, sydd i gyd yn eiddo deulawr.

Mae'r safle ar gyrion Harlech, gyda datblygiad adeiledig yn diffinio ei ochrau deheuol a gorllewinol.

Dynodiadau / Cyfyngiadau Tir:

O fewn y Ffin Datblygu Tai

Dyraniad Tai Dynodedig

O fewn Lleoliad Hanfodol Safle Treftadaeth y Byd

Parth A y Map Cyngor Datblygu (MCD)

Parth Llifogydd 2/3 Môr wedi'i nodi yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLIC)

Cynnig:

Mae'r cynnig yn gais llawn ar gyfer y datblygiad a ganlyn:-

- Codi 20 o anheddau (yn cynnwys 4 fflat, 2 fyngalo, ac 14 o dai);
- Creu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr i wasanaethu'r hyn a nodwyd, a darparu darn newydd o droedffordd i gerddwyr i gysylltu â'r rhwydwaith cerddwyr presennol, a darparu ffordd fynediad fewnol ynghyd â manau parcio

- Newidiadau yn lefelau'r safle a'r posibilrwydd o gloddio tir cyfagos fel rhan o waith lliniaru llifogydd
- Darparu ardal amwynder;
- Tirlunio meddal a chaled fel rhan o'r cynllun, ynghyd â mesurau ecolegol a lliniaru
- Adeiladu system draenio dŵr wyneb a chysylltiad â'r garthffos dwr budr

Mae'r hyn a gyflwynwyd yn manylu, ar ôl ymgynghori â Chymdeithas Tai partner yr Ymgeisydd - Grŵp Cynefin - ei fod wedi'i ddylunio i ddiwallu anghenion lleol y mae tystiolaeth ohonynt am dai fforddiadwy yn y gymuned, gyda'r cynllun cyfan i'w ddarparu fel tai fforddiadwy.

Datblygiad Mawr

Mae Adran 17 o Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2015 a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (GRhDC / DMPWO), fel y'i diwygiwyd, yn ei gwneud yn ofynnol i ymgeiswyr gynnal ymgynghoriad cyn cyflwyno cais ar gyfer datblygiad mawr. Mae datblygiad mawr yn cynnwys datblygiad a gyflawnwyd "ar safle sydd ag arwynebedd o 1 hectar neu fwy" ac, felly, mae'r datblygiad arfaethedig yn dod o fewn y gofyniad ymgynghori cyn cyflwyno cais. Ni ddylid drysu rhwng hyn a'r diffiniad o 'Ddatblygiad Mawr' ym Mholisi Strategol B y CDLI – sy'n cyfeirio at ddatblygiadau o bwys mawr yng nghyd-destun y DU ee rhaglenni adeiladu ffyrdd mawr neu brosiectau ynni mawr. Nid yw'r cynnig hwn yn cael ei ystyried i fod yn fawr yn y cyd-destun penodol hwnnw.

I gefnogi'r cais, cyflwynwyd y dogfennau a ganlyn –

Datganiad Dylunio a Mynediad;
 Datganiad Cefnogi Cynllunio;
 Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol ac Arolwg Ymlusgiaid;
 Cysyniad Creu Lleoedd a Strategaeth Tirwedd
 Asesiad Archeolegol ac Arolwg Geoffisegol
 Asesiad Canlyniad Llifogydd; Datganiad Draenio;
 Datganiad Trafnidiaeth;
 Tai fforddiadwy a Datganiad Cymysgedd Tai;
 Adroddiad Ymgynghori Cyn Cyflwyno Cais (YCCC).

Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031

- SP A: Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a Datblygiad Cynaliadwy
- SP B: Datblygiad Mawr
- SP C: Strategaeth Datblygu Gofodol
- DP 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol

- SP Ch: Seilwaith Cymdeithasol a Ffisegol mewn datblygiadau newydd
- DP 2: Datblygiad a'r Dirwedd
- SP D: Yr Amgylchedd Naturiol
- SP Dd: Newid Hinsawdd
- SP Ff: Amgylchedd Hanesyddol
- SP G: Tai
- DP 30: Tai Fforddiadwy
- PD 6: Dyluniad a Deunyddiau Cynaliadwy
- DP 8: Gwarchod Safleoedd Heb eu Dynodi
- DP 18: Yr Iaith Gymraeg a Gwead Cymdeithasol a Diwylliannol Cymunedau
- SP L: Hygyrchedd a Chludiant

Canllawiau Cynllunio Atodol

- CCA 1: Dylunio Cynaliadwy ym Mharciau Cenedlaethol Cymru
- CCA 2: Ystyriaethau Datblygu Cyffredinol
- CCA 3: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
- CCA 5: Ymrwymadau Cynllunio
- CCA 6: Cadwraeth Natur a Bioamrywiaeth
- CCA 13 Asesiad Tirwedd a Sensitifrwydd

Polisi Cenedlaethol

- Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
- Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11) 2021

Nodyn Cyngor Technegol 2:	Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 5:	Cadwraeth Natur a Chynllunio
Nodyn Cyngor Technegol 12:	Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15:	Datblygu a Pherygl o Lifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 18:	Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 20:	Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol 24:	Yr Amgylchedd Hanesyddol

Ymgynghorwyr:

Cyngor Cymuned Harlech	Maent yn cefnogi mewn egwyddor, fodd bynnag mae rhai o aelodau'r Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu oherwydd y pwysau cynyddol ar y systemau carthffosiaeth a dŵr
------------------------	--

<p>Rheolwr Prosiect, Adran Tai ac Eiddo Cyngor Gwynedd</p>	<p>Mae'r wybodaeth yn y datganiad tai fforddiadwy yn gyson â gwybodaeth o amrywiaeth o adeiladau.</p> <p>Mae'r cynllun wedi'i gynnwys yn y rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymunedol.</p> <p>Mae'r cynlluniau yn cyfrannu'n uniongyrchol at Gynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sy'n bodoli yn y sir.</p>
<p>Cyfoeth Naturiol Cymru</p>	<p>Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig bod y dogfennau yn cael eu cynnwys</p>
<p>Cyngor Gwynedd - Priffyrdd</p>	<p>Dim gwrthwynebiad - Argymhellir amodau ar gynnal gwelededd ac yn unol â'r cynlluniau.</p> <p>Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i gynnwys manylion ynghylch: Rheoli traffig sy'n gysylltiedig â'r safle yn ystod y gwaith adeiladu</p> <p>Parcio cerbydau gweithwyr y safle ac ymwelwyr</p> <p>Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau</p> <p>Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu</p> <p>Codi palisau cynnal a chadw diogelwch</p> <p>Cyfleusterau golchi olwynion.</p>
<p>Dŵr Cymru</p>	<p>Dim gwrthwynebiadau mewn egwyddor – Ymgeisydd yn ymgysylltu â Dŵr Cymru / Welsh Water mewn perthynas ag Aseiad Modelu Hydrolog</p> <p>Argymhell amodau mewn perthynas â'r pwynt cysylltu â'r garthffos petai caniatad yn cael ei roi.</p>

Cadw	<p>Bydd y gwaith arfaethedig yn ymestyn ychydig ar arwynebedd adeiledig y rhan hon o ardal yr anheddiad Harlech, ond ni fydd yr effaith weledol fach hon yn cael unrhyw effaith ar y ffordd y bydd Castell Harlech a Safle Treftadaeth y Byd yn cael eu profi, eu deall ac yn cael eu gwerthfawrogi. O ganlyniad, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar y lleoliad heneb gofrestredig ME044 neu werthoedd cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd.</p> <p>Mae'r asedau hanesyddol dynodedig eraill a nodir uchod wedi'u lleoli o fewn 3km i'r datblygiad arfaethedig. Yn y rhan fwyaf o achosion mae'r topograffeg, adeiladau a'r llystyfiant yn blocio pob golygfa rhyngddynt.</p> <p>Lle mae golygfeydd yn bosibl bydd yr anheddau newydd i'w gweld gyda'r tai presennol ar hyd Ffordd Tŷ Canol y tu ôl iddynt ac yn cael eu hystyried fel estyniad i'r ardal drefol bresennol. O ganlyniad, er y gall fod mân newidiadau gweledol o ganlyniad i rai asedau hanesyddol dynodedig, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar eu gosodiad.</p>
Corff Cymeradwyo Systemau (CCS / SaB)	Cyngor Safonol mewn perthynas â'r angen am gymeradwyaeth ar gyfer draenio dŵr wyneb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Mae goblygiadau archeolegol i'r datblygiad arfaethedig, ac argymhellir rhaglen gyfyngedig o liniaru. Argymhellir amodau.
Network Rail	<p>Dim gwrthwynebiad, ni fydd yn achosi risg ychwanegol wrth y groesfan rheilffordd.</p> <p>Argymhellir nodiadau cynghori ar roi caniatâd.</p>

Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru	Dim gwrthwynebiad
Ecoleg	Dim gwrthwynebiad – Mae'r gwelliannau bioamrywiaeth a mesurau lliniaru i warchod moch daear yn dderbyniol

Ymatebion i Gyhoeddusrwydd:

Mae'r cais wedi'i hysbysebu trwy osod rhybuddion safle, llythyr hysbysu cymdogion i 26 eiddo preswyl cyfagos, ynghyd â rhybudd a gyhoeddwyd mewn papur newydd.

2 lythyr wedi eu cyflwyno ar sail,

- Pryder am y draeniad gan fod y system eisoes wedi'i gorlwytho
- Dylai anheddau fod ar gael i bobl leol mewn angen

1. Cefndir

1.1 Gofynnwyd am gyngor cyn-cais gan yr Awdurdod ar gyfer codi 24 o anheddau lle y cynghorwyd y gallai'r Awdurdod, mewn egwyddor, gefnogi darparu anheddau ar y safle hwn gan fod y safle wedi'i ddyrannu yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri (CDLIE). Ni chyflwynwyd unrhyw fanylion drychiad na gosodiad fel rhan o'r ymholiad cyn cyflwyno cais.

1.1 Gan fod y cais yn ddatblygiad mawr, yn unol â'r Ddeddf Cynllunio, mae'n ofynnol cynnal ymgynghoriad cyn cyflwyno cais (YCCC) gyda'r gymuned leol a rhanddeiliaid. Mae'r ymgynghoriad cyn cyflwyno cais wedi'i gynnal yn unol â'r Ddeddf ac mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad Ymgynghoriad Cyn Cyflwyno Cais ac wedi mynd i'r afael â'r holl sylwadau a dderbyniwyd.

2.0 Egwyddor Datblygu

2.1 Mae'n briodol ystyried y cynnig yn erbyn Polisi Strategol A, G a Pholisïau Datblygu 1, 6 a 30.

2.2 Byddai'r cynnig yn gwneud defnydd o safle sydd wedi'i glustnodi ar gyfer tai o fewn CDLIE a lle mae'r datblygiad adeiledig arfaethedig wedi'i osod yn gyfan gwbl o fewn ffin ddatblygu 'anheddiad gwasanaeth' Harlech.

2.3 Polisi CDLI 30 – Tai Fforddiadwy yw'r un mwyaf perthnasol i'w ddefnyddio wrth benderfynu ar egwyddor y datblygiad hwn.

2.4 Ystyrir pob cais ar ei rinweddau ei hun ac yn yr achos hwn mae swyddogion yn ystyried bod ystyriaethau cynllunio perthnasol i gefnogi datblygiad preswyl ar y safle.

2.5 Manylir ar yr asesiad llawn o'r polisïau yn yr adroddiad hwn.

3.0 Asesiad

Cyd-destun Polisi

- 3.1 Mae Harlech wedi ei ddynodi fel Anheddiad Gwasanaeth at ddibenion Cynllun Datblygu Lleol Eryri. O fewn ffiniau datblygu tai Aneddiadau Gwasanaeth mae gofyniad am gyfraniad tai fforddiadwy o 33% ar safleoedd o 3 neu fwy o anheddau (Polisi Datblygu 30) i ddarparu tai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol ar bob annedd adeiladu newydd. Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer 100% o dai fforddiadwy felly mae'n cydymffurfio'n llawn â pholisi. Mae Datganiad Tai Fforddiadwy hefyd wedi'i gyflwyno sy'n amlygu'r angen am dai o'r fath ac y byddai'r cymysgedd arfaethedig o fathau o unedau yn helpu i wella cydbwysedd y stoc tai cymdeithasol yn yr ardal.
- 3.2 Yn ogystal â'r polisiâu a nodir uchod sy'n arbennig o berthnasol i'r cynnig mae Polisi Strategol G sy'n nodi gofynion yr Awdurdod ac yn amlinellu'r mathau o dai sy'n adlewyrchu'r farchnad dai leol. Mae'r datblygiad hwn ar safle preswyl a neilltuwyd yn cyfrannu at darged yr Awdurdod o ddarparu 375 o dai fforddiadwy o fewn oes Cynllun Datblygu Lleol Eryri.
- 3.3 Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i ymrwymo i Gytundeb Adran 106 i sicrhau bod y tai yn fforddiadwy ac yn parhau i fod yn fforddiadwy.

Dylunio

- 3.4 Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys 20 o gartrefi anghenion cyffredinol wedi'u hadeiladu i Ofynion Ansawdd Dylunio Cynulliad Cymru a Safonau Cartrefi Gydol Oes ar gyfer y dyfodol.
- 3.5 Mae'r gosodiad yn cymryd cymeriad lled-wledig y safle ar ymyl Harlech i ystyriaeth, gyda dwysedd is ar ymylon y safle ac agweddau agored ar ddiwedd pob un o'r ffyrdd sy'n caniatáu golygfeydd i mewn ac allan.
- 3.6 Mae lleoliad-gyfeiriad y cartrefi wedi'i ystyried, gyda'r ystafelloedd byw wedi'u gogwyddo i'r de, dwyrain neu orllewin, er mwyn elwa o enillion solar goddefol.
- 3.7 Bydd man amwynder cyhoeddus newydd yn cael ei leoli gyferbyn â phrif ffordd yr A496. Mae plannu coed a gwrychoedd yn yr ardal hon yn creu ymdeimlad o hunaniaeth a lle sy'n gydnaws â'r amgylchoedd lled-wledig, gan wella amwynder gweledol ardal a allai weithredu fel 'man gwyrdd ar gyfer y pentref' – lle i deuluoedd, lle i blant chwarae, lle picnic, lle ar gyfer cwn a brogaod.

- 3.8 Mae creu llwybrau troed newydd yn gwella athreiddedd y safle, gan gysylltu'r ystâd dai newydd â'r brif ffordd a'r cyd-destun cyfagos. Mae croesfan gyhoeddus bresennol y tu allan i'r safle i'r ochr de orllewin a llwybr presennol i'r gogledd orllewin o'r safle i stad Tŷ Canol sydd wedi ei gysylltu trwy lwybrau cyswllt newydd i gerddwyr fel rhan o'r cynnig / bwriad gyda man amwynder cyhoeddus newydd yn union gerllaw hyn.
- 3.9 Bydd yr arglawdd presennol ar y ffin ddwyreiniol a'r ymyl gwyrdd gyferbyn â'r ffordd fawr yn cael ei gadw, gan ddarparu ymyl gwyrdd deniadol i'r cynllun sy'n annog bywyd gwyllt a bioamrywiaeth.
- 3.10 Bydd y dyluniad yn cwmpasu ffryntiad amrywiol gyda thalcenni allweddol rhai o'r eiddo cyfagos i'r A496 wedi'u gorffen â charreg leol i ddarparu triniaeth gadarn sy'n gweddu i ddull fernaciwlar y dref.
- 3.11 Mae gan bob tŷ fynediad uniongyrchol i ardd breifat, sydd wedi'i hamgáu gan ffiniau a fydd yn sicrhau nad yw eiddo cyfagos yn cael eu gor edrych. Mae nodweddion tirlunio caled sy'n gwarchod gerddi blaen, ynghyd â phlanhigion o fath rhwystrol, a waliau isel i ddarparu ffiniau clir.
- 3.12 Wrth ystyried y cais ystyriodd y swyddogion fod angen newidiadau i ddyluniad y cynteddau / pyrth to fflat ar y prif ddrychiadau. Dywedodd swyddogion fod y cynteddau yn cynnwys pyrth o wneuthuriad toeau llechi penty i gwrdd â safonau dylunio'r Parc Cenedlaethol ac o ystyried bod y safle o fewn Lleoliad Hanfodol Safle Treftadaeth y Byd. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno â'r diwygiadau ac mae cynlluniau diwygiedig wedi cael eu cyflwyno.

Mwynderau gweledol

- 3.13 Mae'r safle wedi ei leoli ar lecyn o dir sy'n weladwy o'r pedwar cyfeiriad cyfochrog a'r briffordd, yr A496 ac o fewn ffin datblygu'r anheddle. Mae'n breswyl yn bennaf o fewn dalgylch safle'r cais, sy'n cynnwys adeiladau o wahanol faint, uchder, drychiadau ac oedran megis tai unllawr, tai deulawr, tai teras.
- 3.14 O ystyried y manylion dylunio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais credir fod y cynnig yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol a rhagwelir yn y pen draw y bydd yn creu cyfraniad cadarnhaol i gymeriad adeiledig y rhan hon o'r strydlun. Mae Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, yn ogystal â NCT 12: Dylunio, yn cefnogi datblygiadau sy'n hyrwyddo ac yn annog dylunio da drwy ddarparu cyfleoedd ar gyfer dylunio arloesol sy'n diwallu anghenion y presennol a'r dyfodol. Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir fod y cynnig yn dderbyniol ar sail ei gyd-destun naturiol ac adeiledig ac ar sail graddfa, tirlunio, dyluniad, uchder, gosodiad, edrychiad a thriniaethau drychiad.

Mae'r cynnig felly yn cydymffurfio gyda gofynion Polisiâu DP1 a DP6

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 3.15 Mae anheddau preswyl wedi'u lleoli i ddau gyfeiriad gwahanol, gan gynnwys Tŷ Canol gyferbyn, Pen yr Hwylfa tŷ unllawr ar wahân ac ystadau tai Bron yr Hwylfa, Pen yr Hwylfa a Phant yr Eithin i'r De.
- 3.16 Byddai'r dyluniad a gyflwynwyd yn parchu'r mwynderau a fwynheir gan ddeiliaid eiddo cyfagos gan fod y cynnig wedi'i osod ar bellter addas oddi wrthynt a byddai o uchder a ffurf briodol i sicrhau na fyddai'n cael effaith ormesol ar y tai cyfagos. Mae'r cynnig wedi'i wahanu'n dda iawn oddi wrth y tai agosaf (Pen yr Hwylfa a Rhif 7 Pen y Hwylfa) sydd â drychiadau wyneb gwag, felly bydd lefel dda o breifatrwydd i'r holl feddianwyr.
- 3.17 Byddai gweithgaredd ar y safle yn weddol gyfyngedig ac yn ddi-sylw oherwydd natur y defnydd ac ni fyddai'n niweidiol i gymdogion oherwydd lefel y gwahaniad dan sylw. Yn yr un modd, byddai symudiad cerbydau ar hyd y fynedfa i'r safle yn cael effaith gyfyngedig a chwbl dderbyniol ar gymdogion oherwydd y nifer cymharol fach o symudiadau dan sylw, lefelau presennol symudiadau cerbydau yn yr ardal, a'r graddau derbyniol o wahanu rhwng y fynedfa ac eiddo cyfagos.
- 3.18 Darperir lefel addas o ofod amwynder ar gyfer pob un o'r anheddau arfaethedig, gyda digon o le yn cael ei ddarparu o'u cwmpas. Yn yr un modd, byddai lefel addas o wahaniad yn cael ei ddarparu rhwng yr anheddau arfaethedig i sicrhau bod eu meddianwyr yn mwynhau safon dda o breifatrwydd ac amwynder.

Fel y cyfryw, bydd y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi Strategol A a Pholisi Datblygu 1 CDLIE gan fod y cynnig wedi'i leoli a'i ddylunio'n addas i barchu a diogelu mwynderau a phreifatrwydd deiliaid eiddo cyfagos ac i ddarparu safon dda i'w ddeiliaid ei hun.

Niwsans sŵn

- 3.19 Mae swyddogion wedi ystyried y cynnig mewn perthynas â niwsans sŵn a golau. Cydnabyddir y bydd rhywfaint o gynnydd mewn sŵn ac aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad hwn, fodd bynnag ni chredir ei fod yn wahanol i unrhyw amhariad sŵn yn deillio o ardaloedd preswyl cyffredinol, ee Tŷ Canol, sydd wedi'i leoli gyferbyn â safle'r cais. Byddai sŵn o'r fath yn deillio o weithgareddau domestig a thrafnidiaeth cysylltiedig, a oedd yn amhariad arferol a oedd eisoes yn gysylltiedig ag ardaloedd preswyl. Er y cydnabyddir y byddai sŵn yn deillio o'r gweithgaredd adeiladu ystyrir mai am gyfnod dros dro yn unig y byddai'r elfen yma o'r cais.
- 3.20 Yn ôl yr arfer gyda cheisiadau o'r raddfa hon, gellir gosod amodau sy'n cyfyngu ar oriau gwaith ac mae'r ymgeisydd eisoes wedi cadarnhau y byddai unrhyw gontractwr yn gweithio yn unol â gofynion y Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol a fyddai'n atal peiriannau rhag gweithio y tu allan i oriau gwaith a i sicrhau mesurau lliniaru sŵn; gellir gosod gofyniad o'r fath gydag unrhyw ganiatâd cynllunio.

Mynediad a Phriffyrdd

- 3.21 O ran *mynediad i gerbydau*, bydd y cynllun yn cael ei wasanaethu gan fynedfa newydd i'r A496, gyda safon dda o welededd yn cael ei ddarparu ar hyd y ffordd. Bydd y fynedfa gynnig hefyd yn darparu *mynedfeydd addas i gerddwyr* o'r safle i'r rhwydwaith troedffyrdd presennol o amgylch y safle, gyda chyswllt arfaethedig i'r ddarpariaeth bresennol i'r de, a chroesfannau i'r droedffordd sydd wedi'u gosod ar ochr arall yr A496 mewn dau bwynt (defnyddio manau croesi presennol) a darn newydd o droedffordd yn cael ei ddarparu rhyngddynt.
- 3.22 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth a oedd yn nodi bod symudiadau cerbydau disgwylidig o'r datblygiad yn isel (13 symudiad dwy ffordd yn ystod oriau brig yn y bore yn ystod yr wythnos ac 11 yn ystod oriau brig gyda'r nos, sy'n cyfateb i un daith cerbyd bob 4- 6 munud yn ystod yr oriau hynny) ac mae'r adroddiad yn datgan *"bydd y cynnydd hwn mewn traffig yn anweledig o ystyried yr amrywiadau dyddiol mewn traffig ac ni fydd yn cael effaith sylweddol ar weithrediad na diogelwch y rhwydwaith priffyrdd lleol."*

Llifogydd

- 3.23 Mae safle'r cais yn gorwedd ym mharth 3 a pharth 2 llifogydd morol fel y manylir yn TAN 15. Roedd y cais yn cynnwys cyflwyno Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (ACLI) i asesu'r risg i'r safle, natur y datblygiad, ac unrhyw effeithiau yn codi ohono.

- 3.24 Mae'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd yn cydnabod bod y safle datblygu wedi'i leoli o fewn Parth Llifogydd 2/3 Môr o'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLIC). Mae'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd wedi ystyried topograffeg y tir a'r ardaloedd cyfagos yn ogystal â'r lefelau uchaf o ddŵr llanw llonydd am y 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) ac ystyriaeth tuag at newid hinsawdd. Mae'r arolwg topograffig a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn dangos bod lefelau'r safle yn amrywio o 4.850m Uwchlaw Data Ordnans ym mhen gogleddol safle'r datblygiad i 5.75m Uwchlaw Data Ordnans yng nghornel de orllewin y datblygiad gyda lefelau yn gyffredinol tua 5.0-5.3m Uwchlaw Data Ordnans.
- 3.25 Mae'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd wedi ystyried swm priodol o newid yn yr hinsawdd ac wedi ystyried senarios y 70fed a'r 95ain canradd. Mae'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd yn datgan mai'r lefel uchaf o lanw llonydd ar gyfer y 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) ynghyd â newid yn yr hinsawdd i 2120 (70fed canradd) yw 5.08m Uwchlaw Data Ordnans ac yn erbyn y 95ain canradd dangosir mai'r lefel uchaf o lanw llonydd yw 5.4m Uwchlaw Data Ordnans. Mae'r Lefelau Lloriau Gorffenedig arfaethedig felly wedi'u gosod uwchben y digwyddiad llanw o 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) ynghyd â lefelau newid yn yr hinsawdd.
- 3.26 Mae'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd yn dangos bod modd rheoli risgiau a chanlyniadau llifogydd i lefel dderbyniol, ar yr amod bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â lefelau'r safle a'r Lefelau Lloriau Gorffenedig a ddangosir yn yr Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd.

Draeniad

- 3.27 Mae Adroddiad Draenio sy'n cynnwys cynllun draenio dŵr budr a dŵr wyneb rhagarweiniol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais, sy'n nodi'r dull draenio ar gyfer y cynllun.
- 3.28 Mae'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd yn cynghori y gellid gweithredu Ardal lawndal Llifogydd fel rhan o'r dyluniad. Manylir ar hyn yn y cynlluniau arfaethedig.

Draeniad Budr

- 3.29 Bydd y cynnig yn cysylltu â'r brif garthffos ac mae Dŵr Cymru / Welsh Water wedi cadarnhau bod digon o gapasiti yn y gwaith trin dŵr gwastraff lleol ar gyfer y cynnig, ond bydd angen gwneud gwaith i ymchwilio i ba mor ddigonol yw'r carthffosydd a'r gorsafoedd pwmpio yn yr ardal leol i sicrhau y gall y rhain naill ai gynnwys y datblygiad fel y mae, neu y gellir cytuno ar uwchraddio a gwneud hynny i sicrhau y gallant wneud hynny. Mae'r cyflwyniad yn nodi bod "*Asesiad Modelu Hydrolog llawn yn cael ei symud ymlaen gan DCWW ac mae swyddog DCWW wedi dweud, o ystyried bod yr asesiad ar y gweill, y byddent yn cynnig amod cynllunio, efallai cyn-meddiannaeth er mwyn cefnogi'r cais*". Yn dilyn unrhyw ganiatâd cynllunio bydd angen ceisio a chytuno ar gytundebau a chaniatâd pellach gyda Dŵr Cymru cyn dechrau unrhyw waith ar y system ddraenio;

Draenio Dŵr Wyneb

- 3.30 Mae dull draenio arfaethedig wedi'i nodi sy'n mynd i'r afael â'r potensial ar gyfer gwaredu dŵr wyneb i ffosydd cerrig neu atebion eraill sy'n cydymffurfio â Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC / SuDS) ar y safle. Daethpwyd i'r casgliad nad yw ffosydd cerrig yn ymarferol fel yr unig fodd o waredu yn yr achos hwn oherwydd amodau'r safle. O'r herwydd, cynigir y bydd dŵr wyneb yn cael ei reoli o fewn y safle trwy fasn cadw (ynghyd â'r seilwaith a'r pibellau sy'n arwain iddynt) ac yna'n cael ei ollwng ar gyfradd reoledig (gan ganiatáu ar gyfer newid hinsawdd a storm drothwy) i safle presennol ffos i'r dwyrain o'r safle. Cynigir hefyd defnyddio pant heb ei leinio a phafinau athraidd. Gellir ychwanegu gerddi glaw, ardaloedd bio-gadw, a nodweddion ail ddefnyddio dŵr glaw yn ystod y cam dylunio manwl.

Cynaliadwyedd

- 3.31 Mewn perthynas â mynediad trwy ddulliau trafndiaeth heblaw ceir, yn unol â'r Datganiad Trafndiaeth, mae'r cynnig wedi'i leoli o fewn pellter cerdded a beicio i'r siopau lleol, gwasanaethau, cyfleusterau a safleoedd cyflogaeth sydd ar gael yn Harlech. Mae nifer dda o wasanaethau bws a thrên rheolaidd hefyd ar gael o fewn pellter cerdded hawdd i'r safle gan ganiatáu mynediad hawdd i amrywiaeth eang o aneddiadau lleol allweddol, yn ogystal â'r rhanbarth ehangach.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

- 3.32 Mae Arfarniad Ecolegol wedi'i gyflwyno, sy'n cynnwys canlyniadau arolygon. Nid oes unrhyw gynefinoedd gwarchoddedig neu ddynodedig o fewn neu'n agos at y safle y byddai'r cynllun yn effeithio arnynt. Nid oes ychwaith gofnodion o rywogaethau gwarchoddedig neu nodedig ar y safle, ond mae rhai cofnodion o amrywiaeth o rywogaethau sy'n agos i'r safle.
- 3.33 Nodwyd bod y safle yn cynnwys tyllau / moch daear. Mae Ecolegydd yr Awdurdod wedi gofyn am ragor o wybodaeth mewn perthynas â mesurau a gymerwyd i atal mynediad dynol i'r coridorau bywyd gwyllt .
- 3.34 Mae gwelliannau bioamrywiaeth yn cynnwys gosod blychau ystlumod ac adar ar bob llain, ynghyd â choridorau bywyd gwyllt a phlanhigion mewnol.

Iaith Gymraeg

- 3.35 Mae polisi CDLIE 18 yn cydnabod bod yn rhaid i'r Awdurdod, wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, ystyried anghenion a buddiannau'r iaith Gymraeg. Wrth wneud hynny rhaid ystyried materion fel:

- Cefnogi datblygiad sy'n cynnal neu'n gwella cyfanrwydd y Gymraeg

- Gwrthod datblygiad a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned
 - Lliniaru yn erbyn unrhyw effaith andwyol
 - Annog pob arwydd gan gyrrff cyhoeddus a buddiannau masnachol i fod yn ddwyieithog neu yn Gymraeg yn unig a hyrwyddo hynodrwydd unrhyw amwynder diwylliannol
 - Annog defnydd o'r Gymraeg ar gyfer enwau lleoedd, tai, ac enwau strydoedd
- 3.36 Mae'r effaith ar yr iaith Gymraeg wedi'i asesu wrth ystyried dyrannu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl.
- 3.37 Fodd bynnag, mae'r iaith Gymraeg yn ystyriaeth berthnasol allweddol ac felly rhaid ystyried goblygiadau'r bwriad i'r iaith a'r gymuned Gymraeg leol wrth asesu'r cais hwn.
- 3.38 Yn yr achos hwn mae'n annhebygol y bydd effaith gan fod y cynnig yn gymedrol o ran maint mewn perthynas â maint y boblogaeth breswyl leol, ac mae datblygiad o'r raddfa hon wedi'i ystyried yn foddhaol trwy broses ddyrannu'r CDLI. O'r herwydd, byddai unrhyw 'effaith' gan ei ddeiliaid hefyd yn gymedrol ac felly ni fyddai'n cael effaith sylweddol neu faterol ar y gymuned leol na'r defnydd o'r iaith Gymraeg;
- 3.39 Yn y Datganiad Cefnogi Cynllunio a gyflwynwyd, nodir "Y dylid defnyddio enw Cymraeg ar y datblygiad, a dylid defnyddio'r Gymraeg ar unrhyw arwyddion safle y gellir eu gosod." Gellir sicrhau hyn trwy gynnwys amod priodol o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio.
- 3.40 Mae'r cynllun yn debygol o fod yn fuddiol gan y byddai'n darparu tai fforddiadwy sy'n addas i'w defnyddio gan ystod eang o drigolion lleol, gyda'r cymysgedd o feintiau yn adlewyrchu'r angen lleol a gofnodwyd. Bydd y dull deiliadaeth niwtral yn caniatáu i bobl symud rhyngddynt wrth i'w gofynion newid. Bydd hyn yn sicrhau bod y datblygiad yn darparu ased hirdymor i'r gymuned o ran diwallu'r angen am dai fforddiadwy wrth iddo ddatblygu dros y blynyddoedd i ddod. Byddai hyn yn gymorth i fynd i'r afael â'r mater fforddiadwyedd tai yn y gymuned hon, ac felly'n elfen bwysig o gadw'r defnyddwyr Cymraeg yn y gymuned hon ac yn arbennig yr ifanc sydd wrth gwrs yn hanfodol i ddyfodol yr iaith a'r mwyaf tebygol o angen cymorth i gael mynediad i dai.

Gwarchodfa awyr dywyll

- 3.41 Mae'r safle wedi'i leoli o fewn y Warchodfa Awyr Dywyll (er nad yw o fewn parth craidd)
- 3.42 Nid oes dyluniad ar gyfer goleuo'r cynllun wedi cael ei gynhyrchu. Disgwylir y bydd angen goleuo'r ffyrdd o fewn y datblygiad o ran maint y briffordd fabwysiedig. Pan fydd cynllun goleuo yn cael ei gyflwyno bydd amod (au) yn cael eu rhoi ynghlwm iddo.

4. Casgliad

- 4.1 Wedi ystyried yr asesiad uchod, credir fod y cynnig, fel y'i diwygiwyd, yn dderbyniol ac y byddai'r ffaith bod 100% o'r unedau yn rhai fforddiadwy yn ymateb i'r anghenion sydd eisoes wedi eu hadnabod. Bydd y cynnig yn cyfrannu'n sylweddol at anghenion tai fforddiadwy'r anhedde.
- 4.2 Wrth asesu'r cynnig presennol yn ei gyfanrwydd, nid oes unrhyw effaith niweidiol sylweddol yn groes i bolisiâu cynllunio lleol a chanllawiau cenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn felly, ystyrir fod y cynnig yn dderbyniol.
- 4.3 Mae'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â gofynion Polisi Datblygu 1 a 6 sef:
- bod uchder, ffurf a graddfa'r datblygiad yn gydnaws â chynhwysedd a chymeriad y safle a'r ardal leol;
 - na fydd yn amharu ar gymeriad a ffurf yr annedd bresennol nac yn niweidio amwynder eiddo cyfagos yn sylweddol;
 - mae'r deunyddiau'n gydnaws â'u hamgylchedd ac yn ei gyfoethogi.
- 4.4 Byddai'r cynnig hefyd yn cydymffurfio'n llawn gyda gofynion Polisi Strategol G a Pholisi Datblygu 30, hy byddai'n darparu 100% o dai fforddiadwy.
- 4.5 Argymhellir felly bod y cais yn cael ei ganiatáu gydag amodau priodol ac i'r ymgeisydd ymrwymo i gytundeb adran 106 gyda'r Awdurdod.

ARGYMHELLIAD: RHOI caniatâd gydag amodau priodol a bod yr ymgeisydd yn ymrwymo i gytundeb Adran 106 o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990:

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn cyn pen PUM mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

2. Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau):
- Rhif llun C1094.004V – Cynllun Safle Arfaethedig - Derbyniwyd ar 28/07/23
- Llun rhif C1094.035D-3P2B – Cynllun Byngalo Fforddiadwy -- Derbyniwyd ar y 28/07/23
- Llun rhif C1094.036D-3P2B – Gweddlluniau Byngalos Fforddiadwy -- Derbyniwyd ar y 28/07/23
- Rhif llun C1094.040C -4P2B – Cynlluniau Tai - - Derbyniwyd ar 28/07/23
- Rhif llun C1094.041E – Gweddlluniau Tai Fforddiadwy -- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Llun rhif C1094.043C Cynlluniau Tai Fforddiadwy a Theras Canol -- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Llun rhif C1094.44E – Gweddlluniau a Rhes Ganol -- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Rhif llun C1094.045C - Cynlluniau Tai Fforddiadwy -- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Rhif llun C1094.46E – Gweddlluniau Tai Fforddiadwy -- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Rhif llun C1094.050C – Cynlluniau Tai Mynediad Ochr Fforddiadwy -- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Rhif llun C1094.051E – Gweddlluniau Mynediad Ochr Fforddiadwy -- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Rhif llun C1094.056B – Cynlluniau Tai Fforddiadwy FF -- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Rhif llun C1094.057E - Gweddlluniau Tai Fforddiadwy -- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Llun rhif C1094.060(1) – Cynlluniau Fflatiau (Cyflwynwyd â llaw) -- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Rhif llun C1094.061E - Gweddlluniau Fflatiau -- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Llun rhif C1094.065D – WC Byngalo Cynllun Llawr Arfaethedig -- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Rhif llun C1094.066C – WC Byngalo Gweddlluniau Arfaethedig -- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Datganiad Draenio Cyf C -- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Cynllun Tirlunio – 293-LST-xx-xx-Dr-L-0101-- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Llun rhif Sk401P04 – Aliniadau Ffordd Fertigol Rhagarweiniol -- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Llun rhif Sk501P05 – Cynllun Draenio -- Derbyniwyd ar 28/07/23
- Llun Rhif LST-XX-XX-DR-L-0101, Diwygiad P05' wedi'i dderbyn 28/07/23a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn

3. Gorchuddir toeau'r tai annedd a'r cynteddau gyda llechi llwydlas o ardal Blaenau Ffestiniog, neu lechi gyda nodweddion lliw, gwead a hindreulio cyfatebol a rhaid darparu a chymeradwyo'r manylion yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
4. Rhaid i'r holl waith plannu, hadu neu dyweirch a gynhwysir yn y manylion tirlunio a gymeradwywyd gael ei gyflawni yn y tymhorau plannu a hadu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sydd gyntaf; a bydd unrhyw goed neu blanhigion sy'n marw, yn cael eu symud neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n heintiedig o fewn y cyfnod o 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad yn cael eu disodli yn y tymor plannu nesaf ag eraill o faint a rhywogaeth debyg.
5. **Cyn dechrau** ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn, rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chymeradwyo Datganiad Dull Adeiladu (DDA) yn cynnwys y manylion a ganlyn drwy gais ffurfiol.
 - Rheoli traffig sy'n gysylltiedig â'r safle yn ystod y gwaith adeiladu
 - Parcio cerbydau gweithwyr y safle ac ymwelwyr
 - Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau
 - Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu
 - Codi palisau cynnal a chadw diogelwch
 - Cyfleusterau golchi olwynion.

Bydd y Datganiad Dull Adeiladu yn cael ei gynnal yn unol â'r Cynllun a gymeradwywyd oni bai y cytunir yn wahanol yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

6. Cyn i unrhyw waith cerrig ddechrau ar y safle, rhaid adeiladu panel prawf o waith carreg yn cynnwys pwyntio dim llai na 2.00 m². Ni chaniateir gwneud unrhyw waith adeiladu mewn carreg ar y safle oni bai a hyd nes y bydd y panel prawf wedi'i archwilio a'i gymeradwyo trwy gais ffurfiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid adeiladu gwaith carreg y tŷ annedd yn unol a'r sampl gymeradwy.
7. Cyfyngir yr oriau gwaith craidd ar gyfer adeiladu cyffredinol i rhwng 0700 a 1800 o ddydd Llun i ddydd Gwener, 0700 a 1300 ar ddydd Sadwrn, a dim gweithio ar ddydd Sul na Gwyliau Banc, oni bai y cymeradwyir yn wahanol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

8. Er gwaethaf darpariaeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu neu'n diwygio). y Gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiad) ni fydd dim byd yn gweithredu i ganiatáu (o fewn yr ardal sy'n destun y caniatâd hwn) unrhyw ddatblygiad y cyfeirir ato yn Rhannau a Dosbarthiadau Atodlen 2 i'r Gorchymyn, a grynhoir isod:

RHAN 1: DATBLYGIAD O FEWN CWRTIL ANNEDD

Dosbarth A: Ehangu, gwella neu newid arall i dŷ annedd.

Dosbarth B: Ehangu tŷ annedd sy'n cynnwys ychwanegiad neu addasiad i'w do.

Dosbarth C: Unrhyw newid arall i do tŷ annedd.

Dosbarth D: Codi neu adeiladu cyntedd / porth y tu allan i unrhyw ddrws allanol tŷ annedd.

Dosbarth E: Darparu o fewn cwrtil y tŷ annedd, unrhyw adeilad neu amgaead, plattform wedi'i godi, pwll nofio neu bwll arall sydd ei angen at ddiben sy'n atodol i fwynhad y tŷ annedd fel y cyfryw, neu gynnal a chadw, gwella neu newid arall i'r cyfryw adeilad, lloc, llwyfan neu bwll; neu gynhwysydd a ddefnyddir at ddibenion gwresogi domestig i storio olew neu nwy petrolewm hylifol.

Dosbarth F: Darparu arwyneb caled o fewn cwrtil tŷ annedd i unrhyw ddiben sy'n atodol i fwynhad y tŷ annedd fel y cyfryw; neu amnewid arwyneb o'r fath yn gyfan gwbl neu'n rhannol.

Dosbarth G: Gosod, addasu neu amnewid simnai ar dŷ annedd

Dosbarth H: Gosod, addasu neu amnewid antenna microdon ar dŷ annedd neu o fewn cwrtil tŷ annedd.

RHAN 2: MÂN WEITHREDIADAU

- Dosbarth A: Gatiâu, ffensys, waliau a dulliau eraill o gaeau
9. **Bydd** y 'Mesurau Osgoi Rhesymol Cyffredinol' a restrir yn adrannau 5 ac 8 o'r Adroddiad Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol gan Enfys Ecology yn cael eu dilyn a'u gweithredu'n llawn.
10. Bydd yr ymgeisydd / datblygwr yn sicrhau y bydd y gaeafle newydd fel y dangosir yn ffigwr 5.1 yr adroddiad 'Tir gyferbyn â Tŷ Canol, Harlech: Mesurau Osgoi Rhesymol (MORh) ar gyfer Ymlusgiaid', yn cael ei adael yn ei le ar ôl cwblhau'r gwaith a nodir ar dogfen 'Tir. Gyferbyn â Ffordd Tŷ Canol, Tirwedd GA Drafft, Lluniadu Rhif LST-XX-XX-DR-L-0101, Diwygiad P05' dyddiedig 27.07.2023',
11. Bydd yr ymgeisydd / datblygwr yn sicrhau bod y Datganiad Dull ar gyfer Moch Daear fel y manylir arno yn Adran 5 o'r adroddiad 'Tir Gyferbyn â Thŷ Canol, Harlech, yn cael ei ddilyn a'i weithredu'n llawn.

12. Rhaid i'r ymgeisydd / datblygwr sicrhau bod mesurau gwella Bioamrywiaeth ar gyfer y safle fel y'u rhestrir yn adran 6 o'r adroddiad Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol yn cael eu dilyn a'u gweithredu'n llawn.
13. **Ni fydd unrhyw ddatblygiad** yn digwydd hyd nes y bydd cynllun trawsyrru golau ar y safle yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol trwy gais ffurfiol. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion y goleuadau allanol sydd i'w gosod yn ogystal â manylion am ddulliau lliniaru i leihau llygredd golau. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu fel y cymeradwywyd cyn i neb fyw yn yr anheddau am y tro cyntaf a'i gadw wedi hynny.
14. **Ni fydd unrhyw waith datblygu** (gan gynnwys clirio safle, llain uwchbridd neu waith daear arall, tyllau prawf ar gyfer gwaith daear, clirio'r safle, llain uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno a'i chymeradwyo drwy gyfrwng ffurflen gais ffurfiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.
15. Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol sy'n ofynnol dan amod 14 yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo trwy gais ffurfiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol a'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
16. Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd pwynt cyswllt ar y system garthffosiaeth gyhoeddus wedi ei adnabod trwy asesiad modelu hydrologig, a fydd yn gyntaf yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo trwy gais ffurfiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Wedi hynny, bydd y cysylltiad yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r opsiwn cysylltu a argymhellir ar ôl gwneud unrhyw waith atgyfnerthu angenrheidiol i'r system garthffosiaeth, fel y nodir gan yr asesiad modelu hydrologig.
17. Ni fydd wal / gwrych / ffens ffin y briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd ar unrhyw adeg yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel y gerbydlon ffordd sirol gyfagos ar hyd ffin y safle i gyd â'r briffordd gyfagos a ni chaniateir codi dim mwy na'r uchder hwn o fewn 2 fetr i'r wal dan sylw.
18. Rhaid cwblhau'r fynedfa yn gwbl unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb fyw yn yr anheddau preswyl.
19. Cyn i neb symud i fyw i'r Anheddau ar y safle, rhaid cyflwyno a chymeradwyo cais ffurfiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am enwau strydoedd ac arwyddion cysylltiedig ar y safle.

Rhesymau:

1. Er mwyn cydymffurfio ag Adran 91 (fel y'i diwygiwyd) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.
2. Er mwyn diffinio'r caniatâd ac i osgoi unrhyw amheuaeth.
3. Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad a defnydd o ddeunyddiau adeiladu lleol priodol, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 ac yn arbennig polisïau 1, 6 ac A.
4. Er mwyn gwarchod a gwella mwynderau gweledol yr ardal, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn arbennig Polisi 1.
5. Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er mwyn gwarchod amgylchedd yr ardal a'r effaith weledol ar y dirwedd ehangach yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 ac yn arbennig polisïau 1 ac A.
6. Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol a'r defnydd o ddeunyddiau adeiladu lleol priodol, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn arbennig polisïau A, 1, 6.
7. Er mwyn lleihau'r golled o amwynder i eiddo cyfagos a'r ardal gyfagos yn gyffredinol yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn arbennig Polisi 1.
8. Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y dylai datblygiad o'r fath fod yn destun rheolaeth ffurfiol er mwyn diogelu mwynderau'r ardal.
9. Er mwyn sicrhau safon foddhaol o ddatblygiad a lleihau'r risg o niwed neu aflonyddwch annerbyniol i rywogaethau a warchodir yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn arbennig Polisi D.
10. Er mwyn sicrhau safon foddhaol o ddatblygiad a lleihau'r risg o niwed neu aflonyddwch annerbyniol i rywogaethau a warchodir yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn arbennig Polisi D.
11. Er mwyn sicrhau safon foddhaol o ddatblygiad a lleihau'r risg o niwed neu aflonyddwch annerbyniol i rywogaethau a warchodir yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn arbennig Polisi D.
12. Er mwyn sicrhau safon foddhaol o ddatblygiad a lleihau'r risg o niwed neu aflonyddwch annerbyniol i rywogaethau a warchodir yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn arbennig Polisi D.

13. Er mwyn sicrhau safon edrychiad boddhaol i'r datblygiad a'r defnydd o oleuadau priodol ar gyfer gwarchod yr awyr nosol, amwynder preswyl a bioamrywiaeth yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn arbennig polisïau A,D, 1 a 6 a'r Canllawiau Cynllunio Atodol mabwysiedig ar gyfer Llygredd Golau.
14. Sicrhau gweithrediad rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
15. Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â MOPPHE/Rheoli Prosiectau Archeolegol (RhPA / MAP 2) a Chanllaw Safonau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CifA).
16. I atal gorlwytho hydrologig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, i ddiogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.
17. Er budd Diogelwch Priffyrdd
18. Er budd Diogelwch Priffyrdd
19. Er mwyn sicrhau bod enwau strydoedd priodol yn cael eu mabwysiadu er budd yr Iaith Gymraeg ac yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn arbennig Polisi 18.

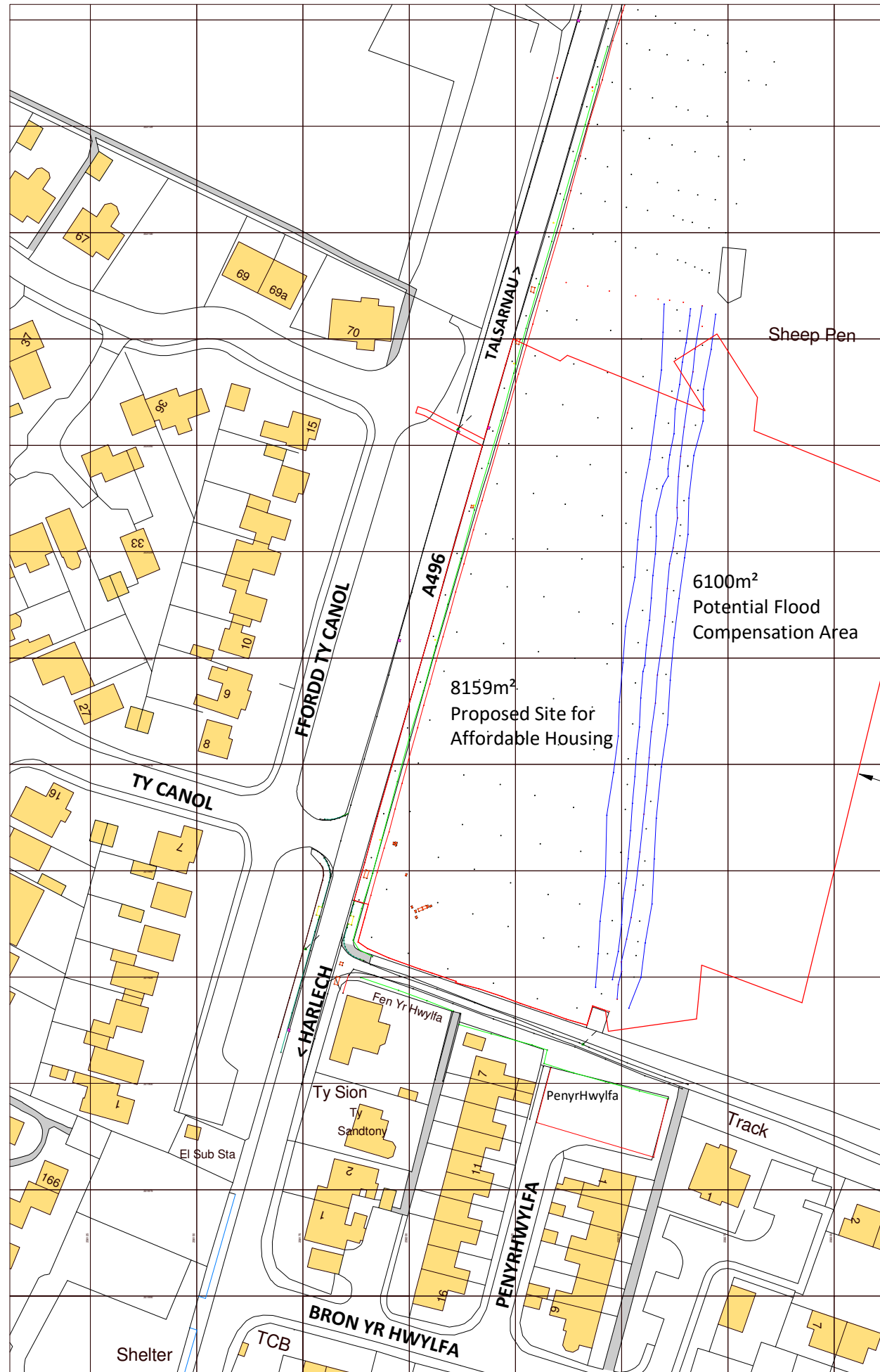
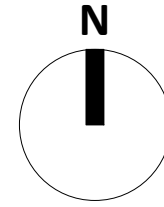
Cynghorion

1. DEDDF RHEOLI LLIFOGYDD A DŴR (DRhLID) 2010 RHEOLIADAU DRAENIO CYNALIADWY (DREFN GYMERADWYO A MABWYSIADU)(CYMRU) 2018

Pan gyflwynwyd y ddeddfwriaeth ar 7 Ionawr 2019 roedd hyn yn golygu bod systemau draenio cynaliadwy yn ofyniad gorfodol ar ddatblygiadau newydd lle mae'r ardal adeiladu yn 100m² neu fwy. Ystyrir bod y datblygiad hwn yn fwy na'r trothwy a nodwyd uchod ac efallai y bydd angen caniatâd Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau) gan y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (CCS) perthnasol cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau.

O ganlyniad, fe'ch cynghorir i gysylltu â'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (CCS), hy (Cyngor Gwynedd) am gyngor ac arweiniad ar y mater hwn.

2. Tynnir eich sylw at gynnwys yr ymateb i'r ymgynghoriad gan Dŵr Cymru / Welsh Water dyddiedig 17 Ebrill 2023 (*Copi ynghlwm i'r hysbysiad hwn*)
3. Tynnir eich sylw at gynnwys yr ymateb i'r ymgynghoriad gan Network Rail dyddiedig 24ain Ebrill 2023 (*Copi ynghlwm i'r hysbysiad hwn*)



E	UNDERGROUND WIRE EASEMENT ADDED TO SITE BOUNDARY	10.05.23	IO
D	NOTES ADDED	10.03.23	IO
C	6100m² FLOOD COMPENSATION AREA ADDED	09.03.23	IO
B	SITE BOUNDARY AMENDED TO INCLUDE OFF SITE DRAINAGE	06.03.23	IO
A	RED LINE EXTENDED FOR SURFACE WATER DRAINAGE CONNECTION	18.11.22	GT

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYRHWYLFA
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
LOCATION PLAN

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 1250 @A3	10/11/22	GT	SV

DRAWING STATUS **PRELIMINARY**

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1094	001	E



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

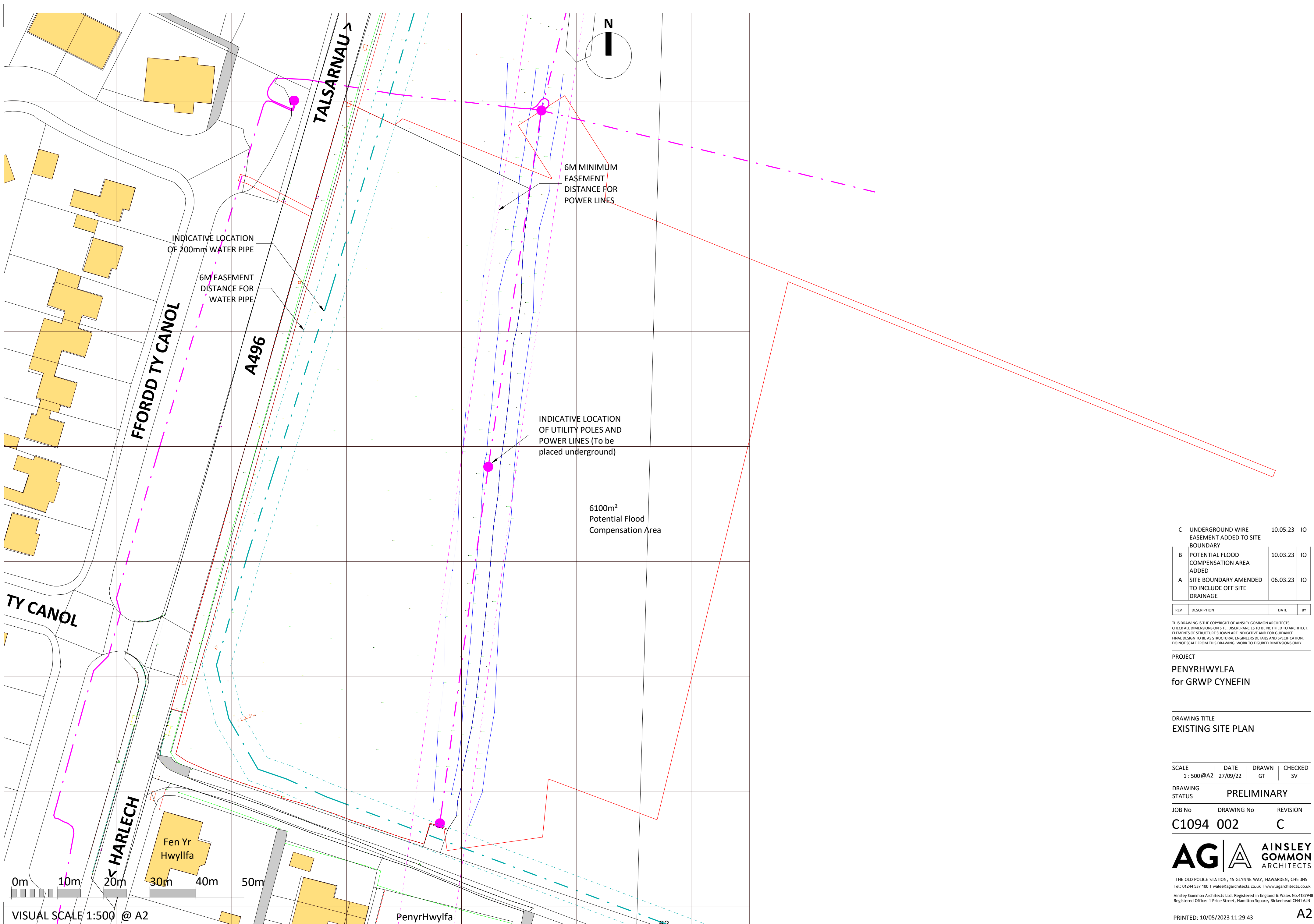
PRINTED: 10/05/2023 11:27:38

A3

Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2022. All rights reserved. Licence number 100022432



VISUAL SCALE 1:1250 @ A4



REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	UNDERGROUND WIRE EASEMENT ADDED TO SITE BOUNDARY	10.05.23	IO
B	POTENTIAL FLOOD COMPENSATION AREA ADDED	10.03.23	IO
A	SITE BOUNDARY AMENDED TO INCLUDE OFF SITE DRAINAGE	06.03.23	IO

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYRHWYLFA
 for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
EXISTING SITE PLAN

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1 : 500 @A2	27/09/22	GT	SV

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1094	002	C



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
 Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
 Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No.4187948
 Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN



ECOLOGY

ALL PLOTS ARE FITTED WITH WITH A BAT BOX AND 2 x MULTICAVITY SWIFTBXES.

BIRD BOXES

26mm OPENING - PLOTS 10 & 13 & 19 & 20
 32mm OPENING - PLOTS 2 & 4 & 6 & 12 & 15-16
 45mm OPENING - PLOTS 1 & 3 & 7 & 9 & 14

HOUSING KEY

- 9 No. 4P2B HOUSE
- 3 No. 5P3B HOUSE
- 1 No. 5P3B SIDE ENTRY HOUSE
- 4 No. 2P1B FLATS
- 1 No. 3P2B BUNGALOW
- 1 No. 4B ASSISTED LIVING BUNGALOW
- 1 No. 7P4B HOUSE

GIFA (m²)

PLOT NO.

83.30	3, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 19.
94.28	4, 7, 10.
94.60	14.
51.20	15-18.
58.80	20.
126.26	1.
115.03	2.

TOTAL:
20no. UNITS

V	BASIN UPDATED	23.07.13	OR
U	ECOLOGY MITIGATION ADDED + PLOT 1 MOVED EASTWARD	22.06.23	OR
T	AMENDED PORCHES TO BE PITCHED + REMOVAL OF BIN STORES + AMENDED SITE LAYOUT DUE TO WATER MAIN	14.06.23	OR
S	UNDERGROUND WIRE EASEMENT ADDED TO SITE BOUNDARY	10.05.23	IO
R	GIFA ADDED ON KEY	09.05.23	IO
Q	UNDERGROUND POWER LINE DIVERTED TO THE EAST	09.05.23	IO
P	GATES CHANGED AFTER SBD COMMENTS	28.03.23	IO
N	SHEDS AND BINS ADDED	22.03.23	IO
M	STOCK PROOF FENCE REMOVED ALONG WESTERN BOUNDARY	16.03.23	IO
L	POTENTIAL FLOOD COMPENSATION AREA ADDED	10.03.23	IO
K	SITE BOUNDARY AMENDED TO INCLUDE OFF SITE DRAINAGE	06.03.23	IO
J	WILDLIFE CORRIDOR NOTE REMOVED, KITCHEN AND LOUNGE POSITIONED REVERSED ON 15-18	02.03.23	IO
H	IMPROVEMENTS TO HIGHWAY, PATH ALONG FRONTAGE ADDED	15.02.23	IO
G	NAME CHANGE OF PLOT 1 TO ASSISTED LIVING BUNGALOW	22.11.22	GT
F	RED LINE EXTENDED, SIDE WINDOWS REMOVED ON PLOTS 2-5, 9 & 12, PATHS ALTERED & FRONT GABLE ADDED TO PLOT 17	18.11.22	GT
E	SITE LAYOUT AMENDED & LOCATION OF WATER PIPE ADDED	15.11.22	GT
D	SITE LAYOUT AMENDED	09.11.22	GT
C	SITE LAYOUT UPDATED WITH SPECIAL NEEDS BUNGALOW	02.11.22	GT
B	PLOT MIX AND SITE AMENDMENTS	27.10.22	OR

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYRHWYLFA
for GRWP CYNEFIN

DRAWING TITLE
PROPOSED SITE LAYOUT

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
1: 500 @ A2	27/09/22	IO	SV

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1094	004	V



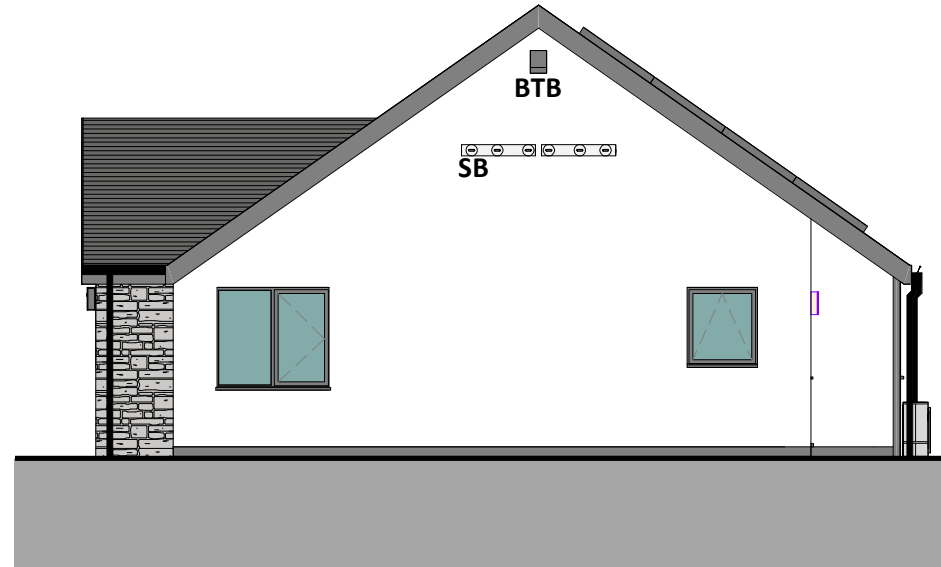
THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
 Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk
 Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
 Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 13/07/2023 15:07:26



FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



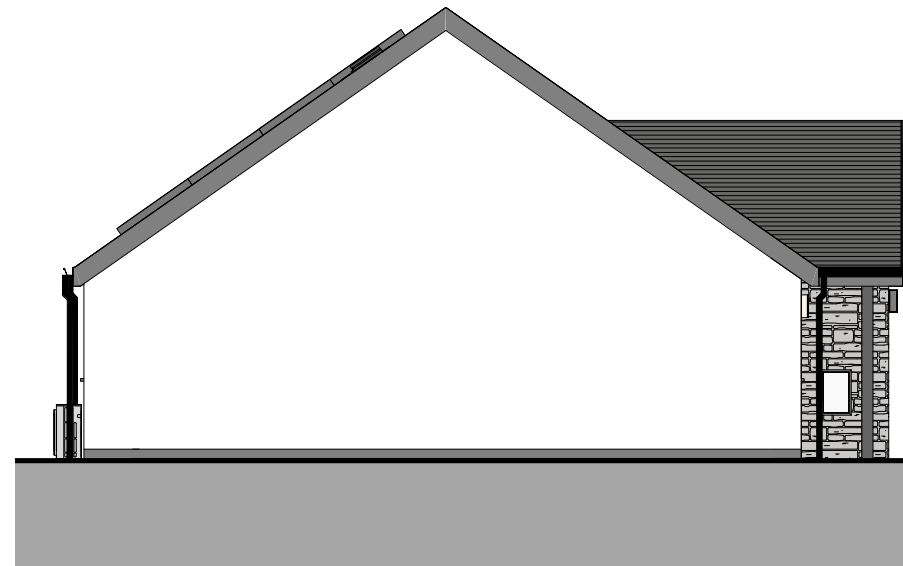
SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION







SCALE: 1 : 100



PARTY WALL ELEVATION

SCALE: 1 : 100

MATERIAL KEY

-  NATURAL SLATE / SLIM CONCRETE TILES
SUBJECT TO APPROVAL
-  RENDER - OFF WHITE
-  STONE
-  GREY ENGINEERING BRICK
-  WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
-  FASCIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

- BB** - BIRD BOX
- BTB** - BAT BOX
- SB** - SWIFT BOX

D	UPDATED MATERIAL KEY	14/07/23	OR
C	ELEVATION CHANGES FOLLOWING WH COMMENTS	12/07/23	OR
B	ECOLOGY MITIGATION ADDED	22/06/23	OR
A	CHANGES FOLLOWING NEW DQR AND COMMENTS FROM WH	03/03/23	IO

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYRHWYLFA, HARLECH
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
3P2B AFFORDABLE
BUNGALOW ELEVATIONS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As @A3	14/11/22	GT	SV

indicated
DRAWING
STATUS PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1094	036	D

AG | **A** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

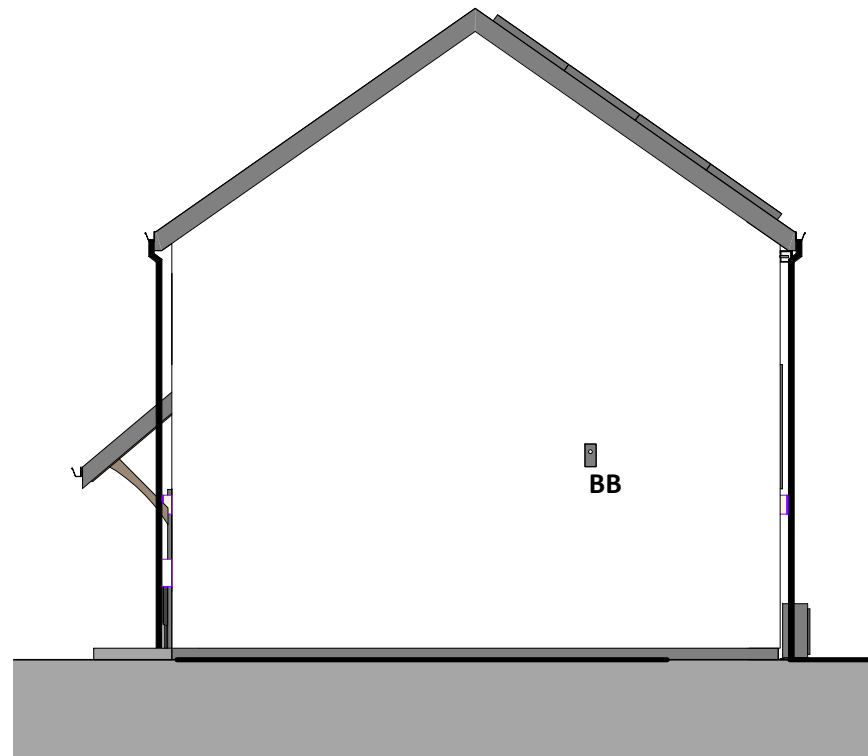
PRINTED: 14/07/2023 15:25:27

A3



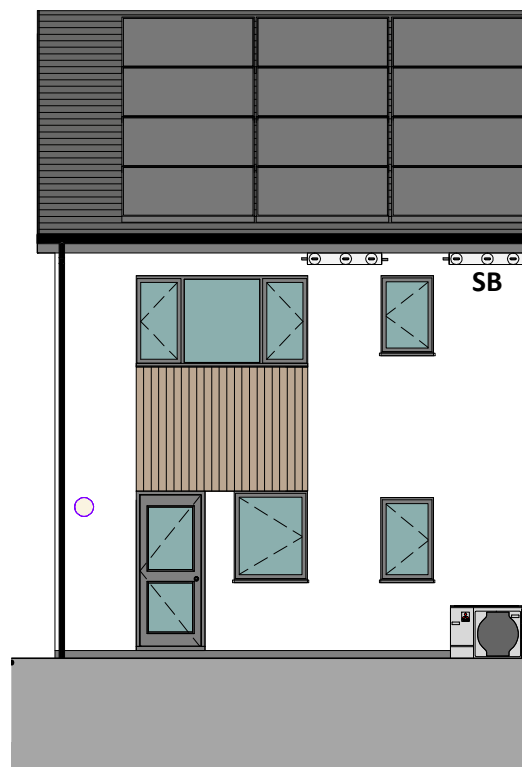
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION







SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

MATERIAL KEY

-  NATURAL SLATE / SLIM CONCRETE TILES
SUBJECT TO APPROVAL
-  RENDER - OFF WHITE
-  NATURAL TIMBER CLADDING (VERTICAL)
-  GREY ENGINEERING BRICK
-  WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
-  FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

- BB** - BIRD BOX
- BTB** - BAT BOX
- SB** - SWIFT BOX

B	UPDATED MATERIAL KEY	14/07/23	OR
A	ELEVATION CHANGES FOLLOWING WH COMMENTS	12/07/23	OR

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYRHWYLFA, HARLECH
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
AFFORDABLE 4P2B HOUSE
ELEVATIONS (HANDED)

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As @A3	10/07/23	OR	SV

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1094	041(1)	B

AG | **A** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

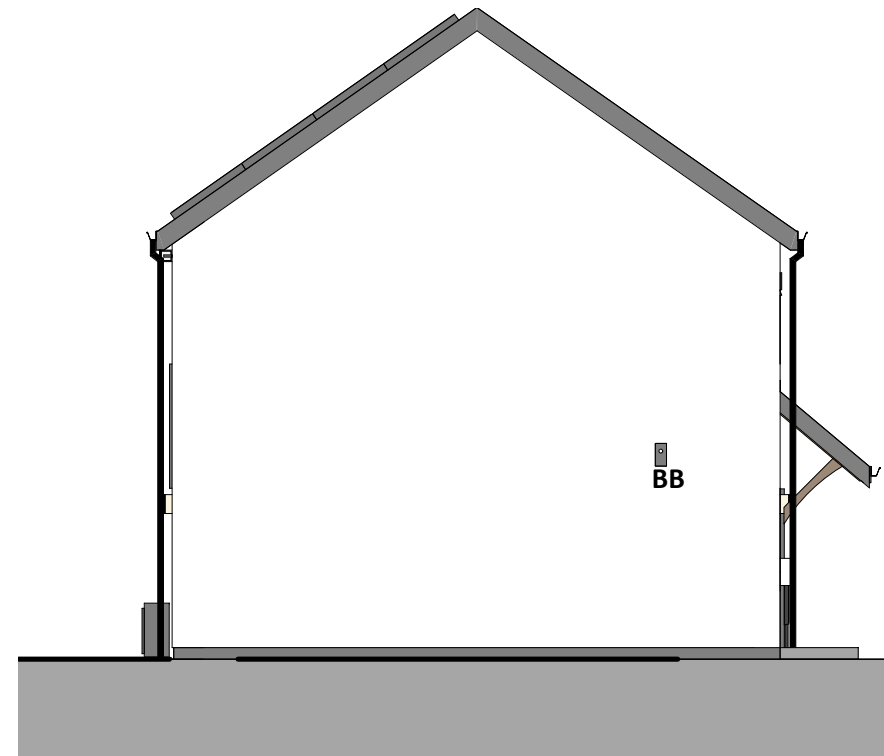
PRINTED: 14/07/2023 15:26:29

A3



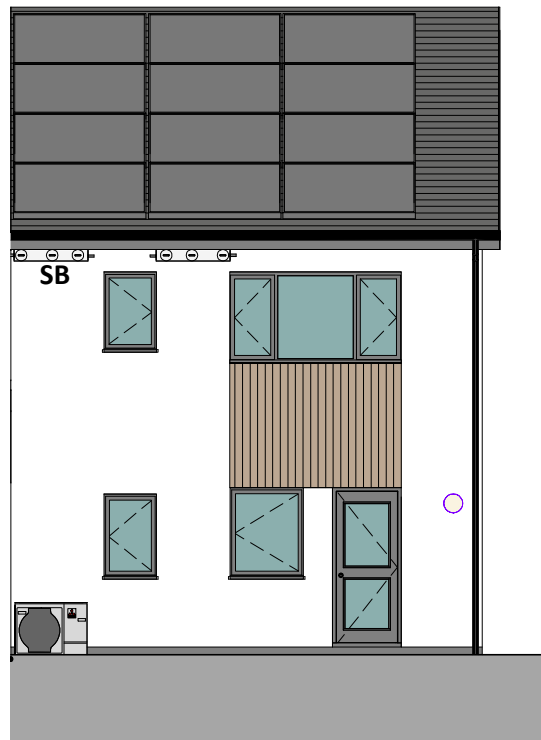
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION







SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

MATERIAL KEY

-  NATURAL SLATE / SLIM CONCRETE TILES
SUBJECT TO APPROVAL
-  RENDER - OFF WHITE
-  NATURAL TIMBER CLADDING (VERTICAL)
-  GREY ENGINEERING BRICK
-  WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
-  FASCIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

- BB** - BIRD BOX
- BTB** - BAT BOX
- SB** - SWIFT BOX

E	UPDATED MATERIAL KEY	14/07/23	OR
D	ELEVATION CHANGES	12/07/23	OR
FOLLOWING WH COMMENTS			
C	ECOLOGY MITIGATION ADDED	22/06/23	OR
B	AMEND PORCHES TO BE PITCHED + REMOVED BIN STORE	12/06/23	OR
A	CHANGES FOLLOWING NEW DQR AND COMMENTS FROM WH	03/03/23	IO

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYRHWYLFA, HARLECH
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
AFFORDABLE 4P2B HOUSE
ELEVATIONS

SCALE: As @A3 | DATE: 14/11/22 | DRAWN: GT | CHECKED: SV

DRAWING STATUS: PRELIMINARY

JOB No: C1094 | DRAWING No: 041 | REVISION: E

AG | **A** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS







THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

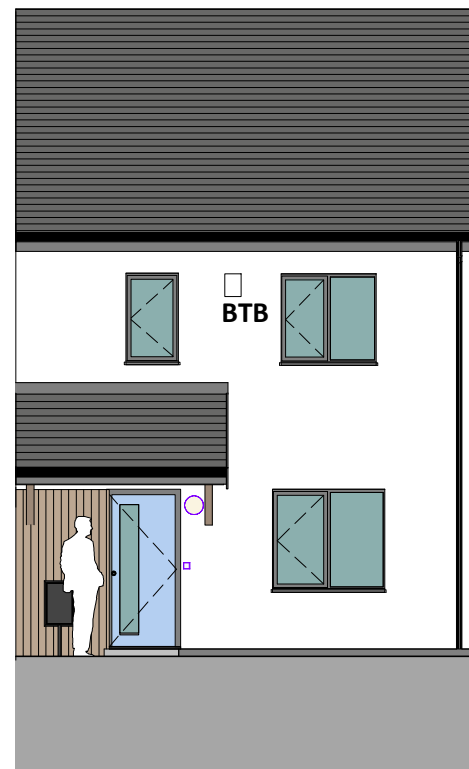
PRINTED: 14/07/2023 15:26:11

A3

MATERIAL KEY

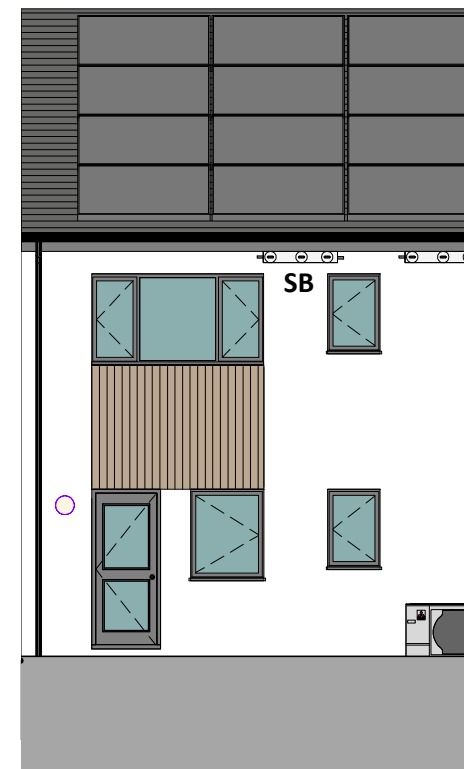
-  NATURAL SLATE / SLIM CONCRETE TILES
SUBJECT TO APPROVAL
-  RENDER - OFF WHITE
-  NATURAL TIMBER CLADDING (VERTICAL)
-  GREY ENGINEERING BRICK
-  WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
-  FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

- BB** - BIRD BOX
- BTB** - BAT BOX
- SB** - SWIFT BOX



FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

B	UPDATED MATERIAL KEY	14/07/23	OR
A	ELEVATION CHANGES FOLLOWING WH COMMENTS	12/07/23	OR

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYRHWYLFA, HARLECH
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
AFFORDABLE 4P2B HOUSE
MID TERRACE ELEVATIONS
(HANDED)

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As @A3	11/07/23	OR	SV

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1094	044(1)	B









THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 14/07/2023 15:27:20

A3

MATERIAL KEY

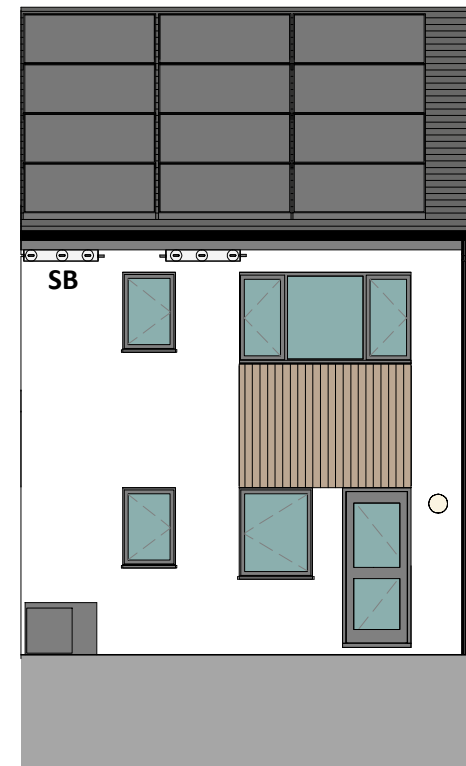
-  NATURAL SLATE / SLIM CONCRETE TILES
SUBJECT TO APPROVAL
-  RENDER - OFF WHITE
-  NATURAL TIMBER CLADDING (VERTICAL)
-  GREY ENGINEERING BRICK
-  WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
-  FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

- BB** - BIRD BOX
- BTB** - BAT BOX
- SB** - SWIFT BOX



FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

E	UPDATED MATERIAL KEY	14/07/23	OR
D	ELEVATION CHANGES	12/07/23	OR
FOLLOWING WH COMMENTS			
C	ECOLOGY MITIGATION ADDED	22/06/23	OR
B	AMEND PORCHES TO BE PITCHED + REMOVED BIN STORE	12/06/23	OR
A	CHANGES FOLLOWING NEW DQR AND COMMENTS FROM WH	03/03/23	IO

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYRHWYLFA, HARLECH
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
AFFORDABLE 4P2B HOUSE
MID TERRACE ELEVATIONS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As @A3	10/07/23	OR	SV

indicated
DRAWING
STATUS PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1094	044	E

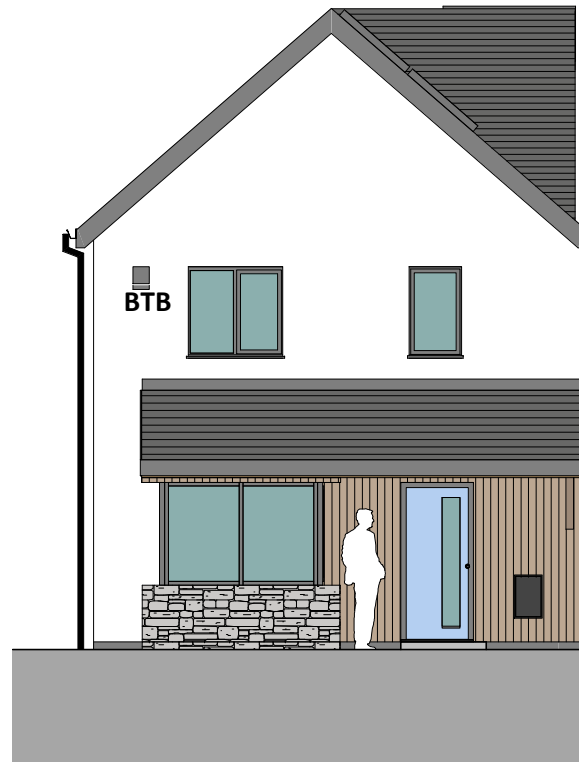


THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JH

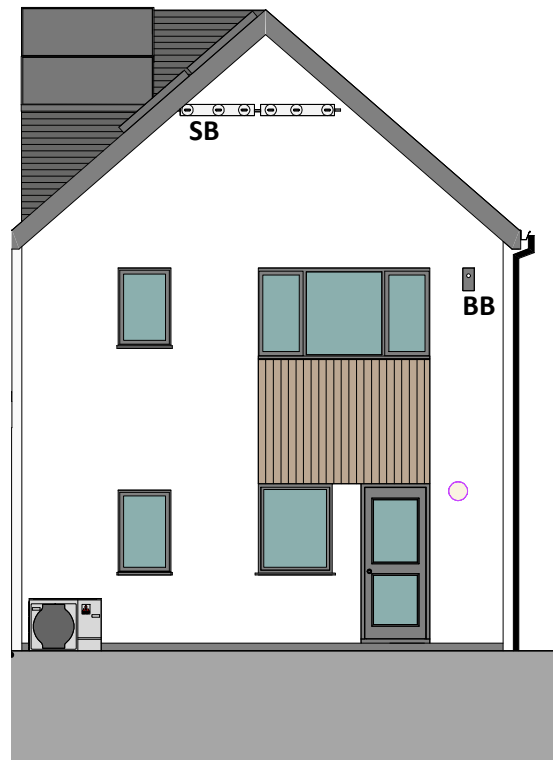
PRINTED: 14/07/2023 15:27:03

A3



FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION







SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

MATERIAL KEY

-  NATURAL SLATE / SLIM CONCRETE TILES
SUBJECT TO APPROVAL
-  RENDER - OFF WHITE
-  NATURAL TIMBER CLADDING (VERTICAL)
-  GREY ENGINEERING BRICK
-  WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
-  FASCIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

- BB** - BIRD BOX
- BTB** - BAT BOX
- SB** - SWIFT BOX

E	UPDATED MATERIAL KEY	14/07/23	OR
D	ELEVATION CHANGES	12/07/23	OR
FOLLOWING WH COMMENTS			
C	ECOLOGY MITIAGTION ADDED	22/06/23	OR
B	AMEND PORCHES TO BE PITCHED + REMOVED BIN STORE	12/06/23	OR
A	CHANGES FOLLOWING NEW DQR AND COMMENTS FROM WH	03/03/23	IO

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYRHWYLFA, HARLECH
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
AFFORDABLE 5P3B HOUSE
ELEVATIONS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As @A3	14/11/22	GT	SV

indicated
DRAWING
STATUS PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1094	046	E

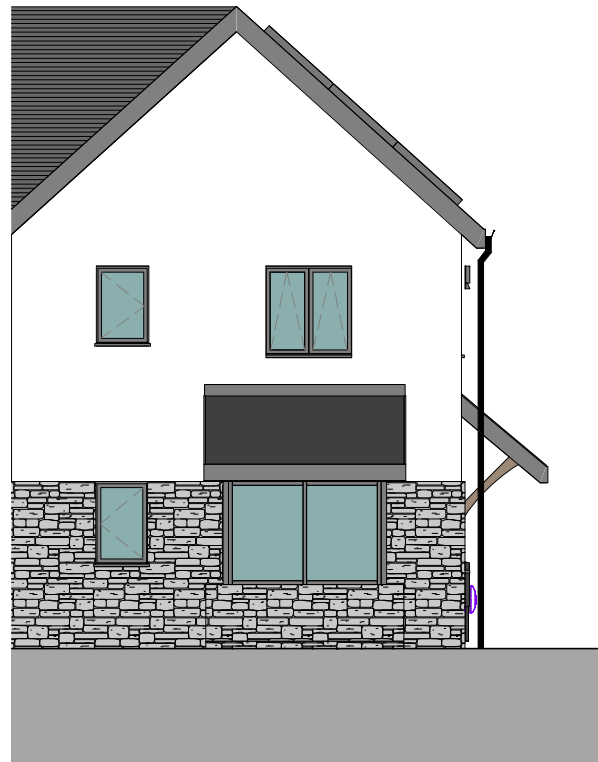
AG | **A** AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

PRINTED: 14/07/2023 15:27:54

A3



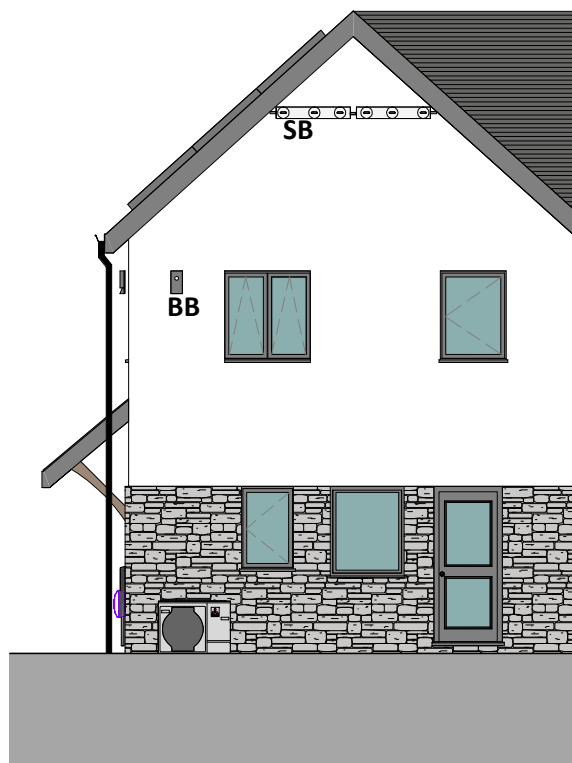
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



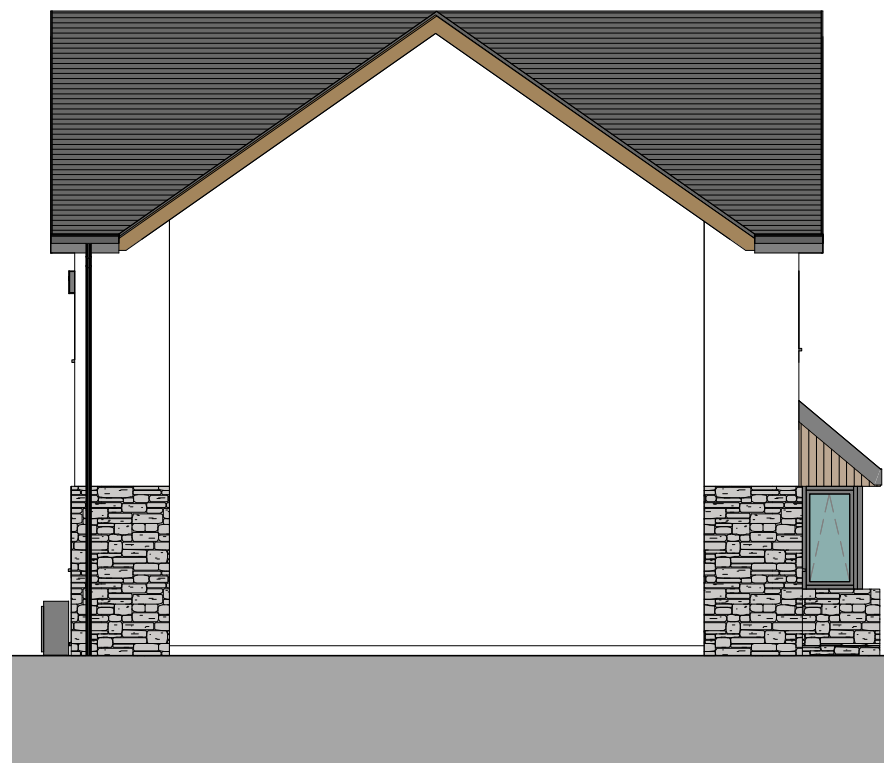
SIDE ELEVATION - ENTRANCE

SCALE: 1 : 100










REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



PARTY WALL SECTION

SCALE: 1 : 100

- MATERIAL KEY**
-  NATURAL SLATE / SLIM CONCRETE TILES
SUBJECT TO APPROVAL
 -  RENDER - OFF WHITE
 -  NATURAL TIMBER CLADDING (VERTICAL)
 -  STONE
 -  GREY ENGINEERING BRICK
 -  WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
 -  FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC
- BB - BIRD BOX**
BTB - BAT BOX
SB - SWIFT BOX

E	UPDATED MATERIAL KEY	14/07/23	OR
D	ELEVATION CHANGES	12/07/23	OR
C	FOLLOWING WH COMMENTS		
C	ECOLOGY MITIAGTION ADDED	22/06/23	OR
B	AMEND PORCHES TO BE PITCHED + REMOVED BIN STORE	12/06/23	OR
A	CHANGES FOLLOWING NEW DQR AND COMMENTS FROM WH	03/03/23	IO

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYRHWYLFA, HARLECH
 for WILLIAMS HOMES
 (BALA)

DRAWING TITLE
5P3B AFFORDABLE SIDE ENTRY HOUSE ELEVATIONS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As @A3	14/11/22	GT	SV

indicated
 DRAWING
 STATUS **PRELIMINARY**

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1094	051	E



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
 Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
 Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

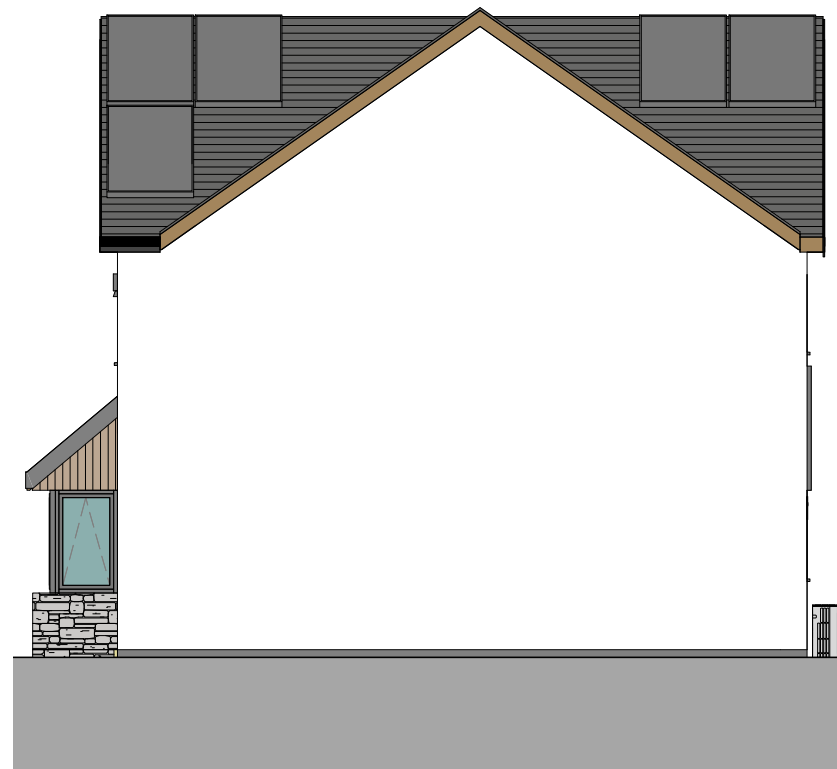
PRINTED: 14/07/2023 15:28:15

A3



FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



GABLE ELEVATION

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

MATERIAL KEY

- NATURAL SLATE / SLIM CONCRETE TILES
SUBJECT TO APPROVAL
- RENDER - OFF WHITE
- NATURAL TIMBER CLADDING (VERTICAL)
- STONE
- GREY ENGINEERING BRICK
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

- BB** - BIRD BOX
- BTB** - BAT BOX
- SB** - SWIFT BOX

E	UPDATED MATERIAL KEY	14/07/23	OR
D	ELEVATION CHANGES FOLLOWING WH COMMENTS	12/07/23	OR
C	ECOLOGY MITIGATION ADDED	22/06/23	OR
B	AMEND PORCHES TO BE PITCHED + REMOVED BIN STORE	12/06/23	OR
A	CHANGES FOLLOWING NEW DQR AND COMMENTS FROM WH	03/03/23	IO

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYRHWYLFA, HARLECH
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
7P4B AFFORDABLE HOUSE
ELEVATIONS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As @A3	14/11/22	GT	SV
-indicated-			
DRAWING	STATUS		
	PRELIMINARY		

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1094	057	E



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

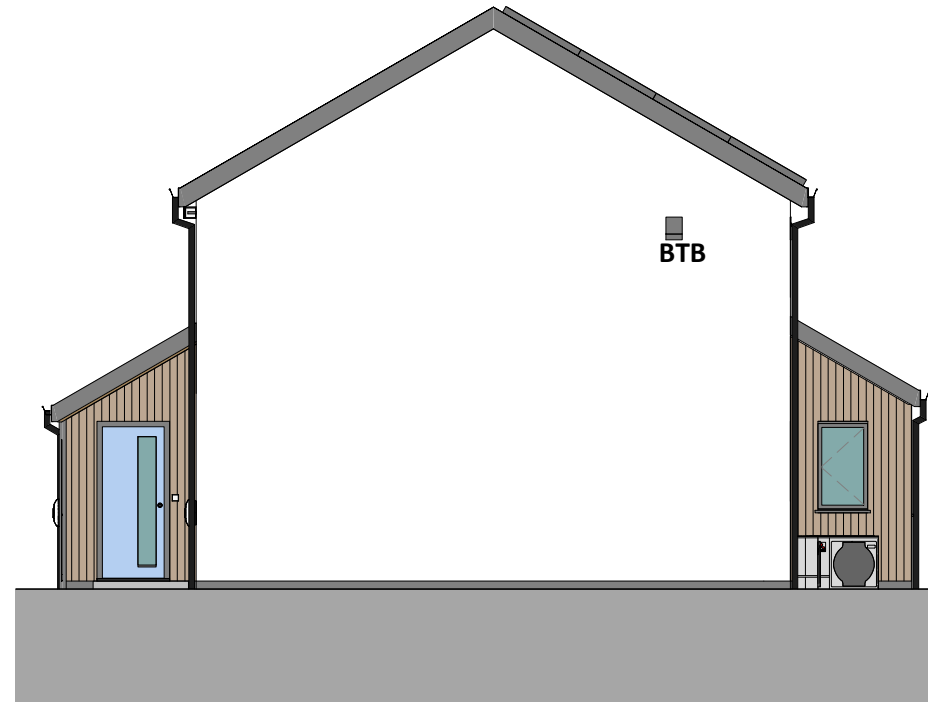
PRINTED: 14/07/2023 15:28:48

A3



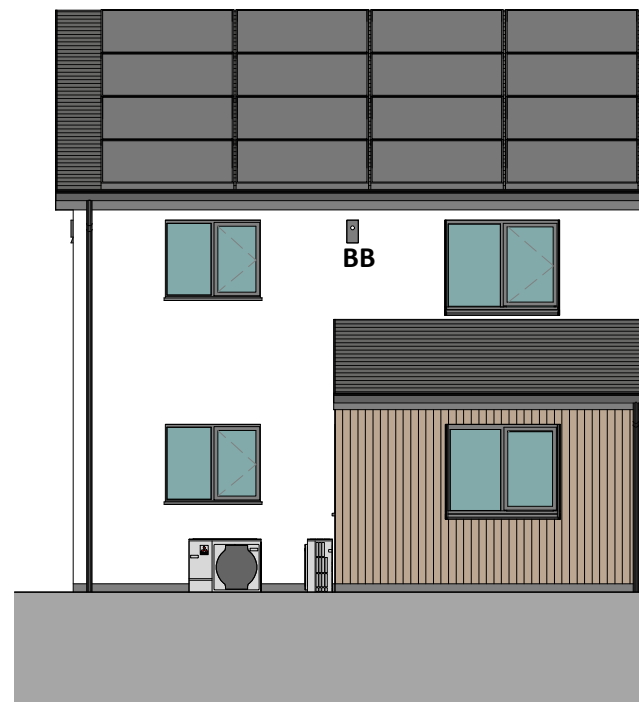
FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



GABLE / SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

MATERIAL KEY

- NATURAL SLATE / SLIM CONCRETE TILES
SUBJECT TO APPROVAL
- RENDER - OFF WHITE
- NATURAL TIMBER CLADDING (VERTICAL)
- GREY ENGINEERING BRICK
- WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
- FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

- BB** - BIRD BOX
- BTB** - BAT BOX
- SB** - SWIFT BOX

B	UPDATED MATERIAL KEY	14/07/23	OR
A	ELEVATION CHANGES	12/07/23	OR
	FOLLOWING WH COMMENTS		

REV	DESCRIPTION	DATE	BY

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYRHWYLFA, HARLECH
 for WILLIAMS HOMES
 (BALA)

DRAWING TITLE
2P1B APARTMENT
 ELEVATIONS (HANDED)

SCALE: As @A3 | DATE: 10/07/23 | DRAWN: OR | CHECKED: SV

DRAWING STATUS: PRELIMINARY

JOB No: C1094 | DRAWING No: 061(1) | REVISION: B



THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
 Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
 Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

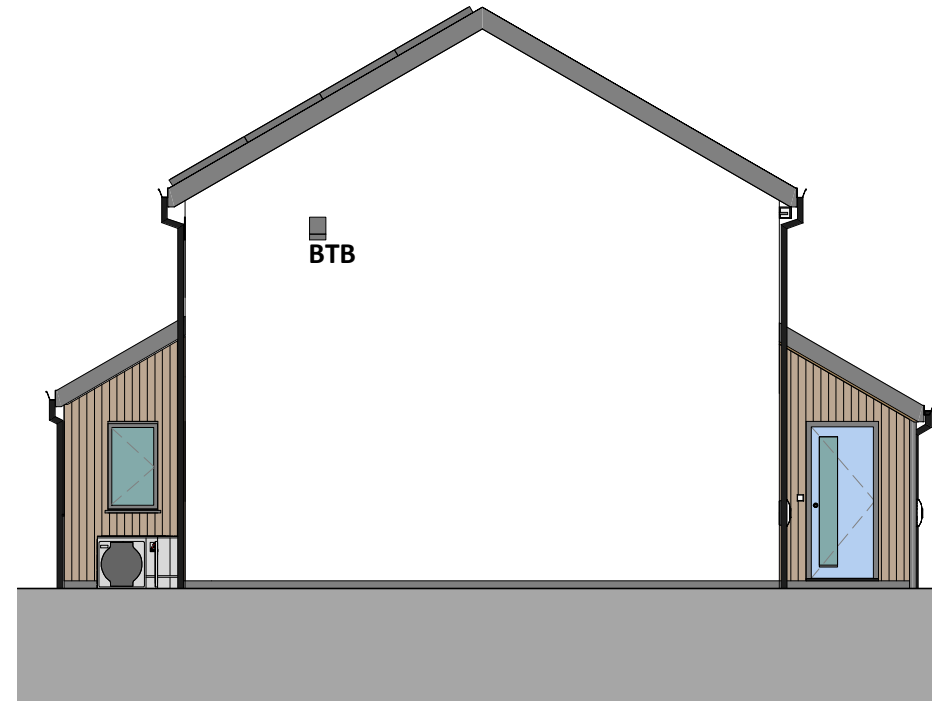
PRINTED: 14/07/2023 15:29:35

A3



FRONT ELEVATION

SCALE: 1 : 100



GABLE / SIDE ELEVATION







SCALE: 1 : 100



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100

MATERIAL KEY

-  NATURAL SLATE / SLIM CONCRETE TILES
SUBJECT TO APPROVAL
-  RENDER - OFF WHITE
-  NATURAL TIMBER CLADDING (VERTICAL)
-  GREY ENGINEERING BRICK
-  WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
-  FACIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

- BB** - BIRD BOX
- BTB** - BAT BOX
- SB** - SWIFT BOX

E	UPDATED MATERIAL KEY	14/07/23	OR
D	ELEVATION CHANGES	12/07/23	OR
FOLLOWING WH COMMENTS			
C	ECOLOGY MITIAGTION ADDED	22/06/23	OR
B	AMEND PORCHES TO BE PITCHED + REMOVED BIN STORE	12/06/23	OR
A	CHANGES FOLLOWING NEW DQR AND COMMENTS FROM WH	03/03/23	IO

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYRHWYLFA, HARLECH
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
2P1B APARTMENT
ELEVATIONS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As @A3	14/11/22	GT	SV

DRAWING STATUS
PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1094	061	E

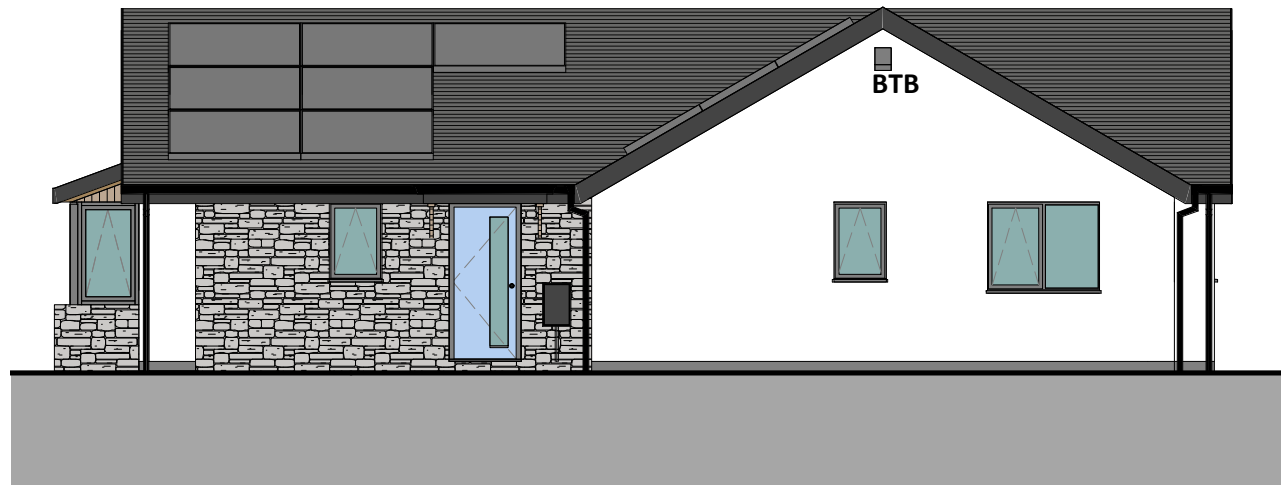


THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gomon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

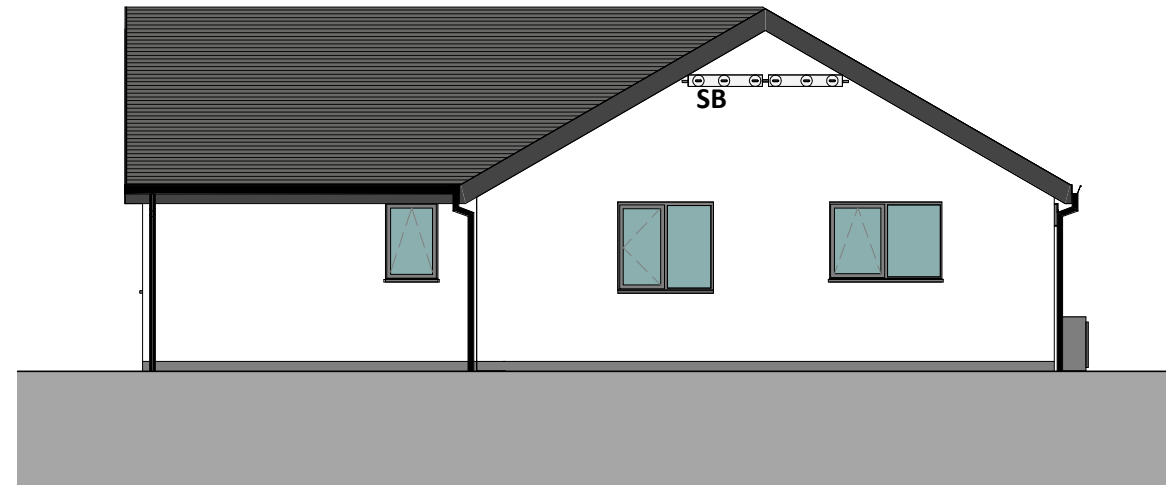
PRINTED: 14/07/2023 15:29:10

A3



FRONT ELEVATION








SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

MATERIAL KEY

-  NATURAL SLATE / SLIM CONCRETE TILES
SUBJECT TO APPROVAL
-  RENDER - OFF WHITE
-  NATURAL TIMBER CLADDING (VERTICAL)
-  STONE
-  GREY ENGINEERING BRICK
-  WINDOWS AND DOORS - UPVC GRAPHITE
-  FASCIAS, SOFFITS AND RWG'S - UPVC

- BB** - BIRD BOX
- BTB** - BAT BOX
- SB** - SWIFT BOX

D	UPDATED MATERIAL KEY	14/07/23	OR
C	ELEVATION CHANGES FOLLOWING WH COMMENTS	12/07/23	OR
B	ECOLOGY MITIGATION ADDED	22/06/23	OR
A	CHANGES FOLLOWING NEW DQR AND COMMENTS FROM WH	03/03/23	IO

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
-----	-------------	------	----

THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO BE AS STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY.

PROJECT
PENYRHWYLFA, HARLECH
for WILLIAMS HOMES
(BALA)

DRAWING TITLE
4B SL WC BUNGALOW -
PROPOSED ELEVATIONS

SCALE	DATE	DRAWN	CHECKED
As @A3	14/11/22	GT	SV

indicated
DRAWING
STATUS PRELIMINARY

JOB No	DRAWING No	REVISION
C1094	066	D

AG | **A** AINSLEY
GOMMON
ARCHITECTS

THE OLD POLICE STATION, 15 GLYNNE WAY, HAWARDEN, CH5 3NS
Tel: 01244 537 100 | wales@agarchitects.co.uk | www.agarchitects.co.uk

Ainsley Gommon Architects Ltd. Registered in England & Wales No. 4187948
Registered Office: 1 Price Street, Hamilton Square, Birkenhead CH41 6JN

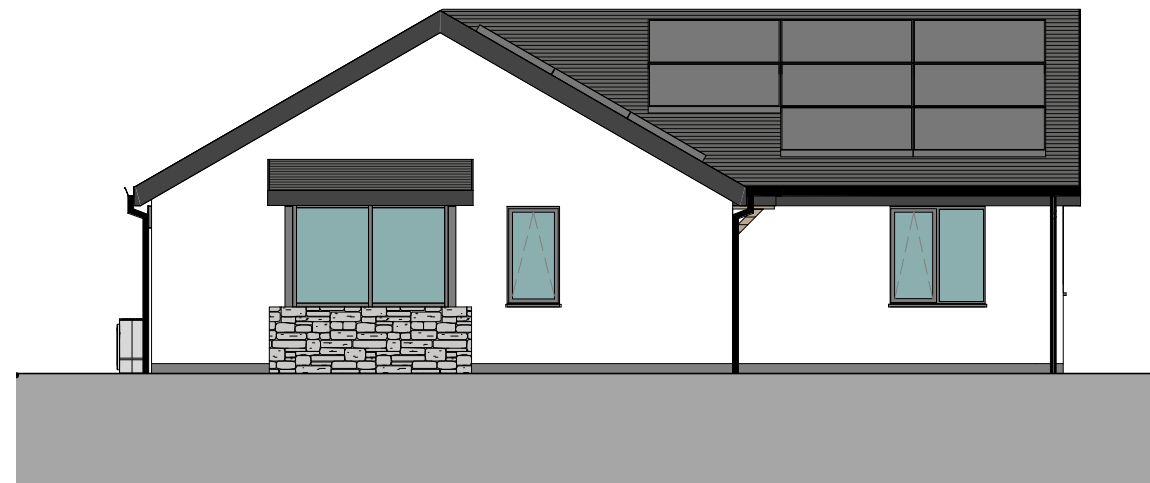
PRINTED: 14/07/2023 15:29:59

A3



REAR ELEVATION

SCALE: 1 : 100



SIDE ELEVATION

SCALE: 1 : 100

CYFARFOD	Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
DYDDIAD	6 Medi 2023
TEITL	Achosion Cydymffurfiaeth Cynllunio
ADRODDIAD GAN	Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir
PWRPAS	Dileu'r adroddiadau am achosion gorfodi 'byw' o'r Pwyllgor Cynllunio a Mynediad

1. Rhagymadrodd

- Mae'r Aelodau'n ymwybodol bod Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn hanesyddol wedi darparu rhestr o achosion cydymffurfiaeth cynllunio 'byw', ar ffurf rhestr o achosion gyda gwybodaeth syml iawn yn ymwneud â phob achos. Mae'r achosion yn y rhestr hon i gyd yn faterion dirprwyedig, sy'n golygu nad oes angen penderfyniad gan y Pwyllgor Cynllunio i'w symud ymlaen - ac mae gan swyddogion yr awdurdod dirprwyedig i'w symud ymlaen.
- Nid wyf yn ystyried mai'r defnydd o'r rhestr hon ym mhob Pwyllgor yw'r defnydd mwyaf effeithlon o adnoddau cyfyngedig a hoffwn gynnig dewis amgen arall.

4. Y Drefn Bresennol

- Ar hyn o bryd, mae'r swyddogion yn paratoi rhestr o achosion cydymffurfiaeth ar gyfer pob Pwyllgor Cynllunio, sy'n cynnwys gwybodaeth sylfaenol iawn ar bob achos. Mae'r wybodaeth sylfaenol hon fel arfer yn hepgor natur gymhleth a naws pob achos unigol. Gan fod yn rhaid cwblhau papurau pwyllgor fel arfer 3-4 wythnos cyn dyddiad y pwyllgor gwirioneddol, mae hyn yn gadael ffenestr fach iawn i ddiweddarau'r rhestr gyfan ar ôl y pwyllgor blaenorol. Bydd yr Aelodau'n ymwybodol bod y rhan hon o'r gwasanaeth cynllunio wedi gweithio ar lefel is na'r llawn gapasiti yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Yn y gorffennol yr oedd yna 3 swyddog cynllunio llawn amser, tra bod hyn yn fwy diweddar wedi mynd i lawr i 0.6 cyfwerth ag amser llawn (CALI). Mae hyn yn rhannol oherwydd toriadau llymder, ond hefyd oherwydd salwch, absenoldeb mamolaeth a heriau recriwtio.
- Fodd bynnag, rwy'n falch o ddweud ein bod bellach yn hollbwysig yn ailadeiladu capasiti'r adran hon, a'm gobaith yw y bydd gennym 3 CALI yn y dyfodol agos. Fodd bynnag, er gwaethaf ailadeiladu'r capasiti hwn, nid wyf yn ystyried bod yr arfer presennol o gyflwyno'r rhestr lawn o achosion cydymffurfiaeth yn ddefnydd effeithlon o amser Swyddogion ac Aelodau.

7. Y Drefn Mewn Lleoedd Eraill

8. Fel rhan o'r paratodau ar gyfer yr Adroddiad Pwyllgor hwn, holais sut mae'r 6 Cyngor yng Ngogledd Cymru (Ynys Môn, Gwynedd, Conwy, Sir Ddinbych, Wrecsam, a Sir y Fflint) yn ymdrin â'r wybodaeth hon mewn cyfarfodydd pwyllgor. Nid oedd yr un ohonynt yn darparu eu rhestr gorfodi 'byw' i'r pwyllgor, sy'n gwneud Eryri yn eithriad o ran sut y defnyddir y wybodaeth hon yn y pwyllgor cynllunio. Gan ei fod yn cael ei ystyried yn gyffredinol yn fater dirprwyedig, nid oedd yn ymddangos bod angen i'r Cynghorau eraill ei gyflwyno i gyfarfodydd pwyllgor.

9. Cynigion ar gyfer y Dyfodol

10. Tra ein bod yn bwriadu dileu'r rhestr 'fyw' o achosion gorfodaeth o bob cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio, byddem yn dal yn dymuno cael mewnbyn Aelodau ar berfformiad yr adran hon (yn ogystal â rhannau eraill o'r Gwasanaeth).
11. Yn hyn o beth, rwy'n bwriadu cyflwyno papur blynyddol ar berfformiad cyffredinol y gwasanaeth i'r Pwyllgor Cynllunio i'w drafod. Hoffwn i'r drafodaeth ddilyn y 'flwyddyn ariannol' (Ebrill-Mawrth), a'r pwyllgor cynharaf y gellir gwneud hyn ynddo yw Pwyllgor Cynllunio mis Mehefin. Byddai'r papur hwn yn ein galluogi i asesu rhai agweddau ar y gwasanaeth yn fanwl - a gallai hyn, wrth gwrs, gynnwys y llwyth achosion cydymffurfio a'r cynnydd a wnaed ar yr achosion hyn. Gallem gyflwyno'r rhestr 'fyw' o achosion cydymffurfiaeth (o bosibl mewn fformat gwahanol i'r un a ddefnyddiwyd gennym yn hanesyddol) mewn cyfarfod o'r fath. Gan ein bod wedi methu cyfarfod Pwyllgor mis Mehefin eleni i wneud hyn, cynigïaf gyflwyno papur interim i bwyllgor mis Rhagfyr yn tynnu sylw at ein perfformiad ar gyfer 6 mis 1af eleni (Ebrill-Medi). Unwaith eto, byddai'r papur hwn yn cynnwys y cynnydd a wnaed ar y llwyth achosion cydymffurfiaeth.
12. Yn ogystal, gall Aelodau bob amser gysylltu â swyddogion ar unrhyw adeg os oes ganddynt unrhyw ymholiadau am unrhyw achosion cydymffurfio penodol y dymunant eu trafod.

13. Casgliad

14. Mae swyddogion yn cynnig dileu'r llwyth achosion cydymffurfiaeth o o bapurau rheolaidd y Pwyllgor Cynllunio, ac yn lle hynny cael asesiad mwy manwl o berfformiad ar ddiwedd y flwyddyn ariannol (Pwyllgor Mehefin). Gan na wnaethpwyd hyn ym mis Mehefin eleni, rydym yn bwriadu cyflwyno papur interim ar berfformiad cynllunio i Bwyllgor mis Rhagfyr, a fydd yn cynnwys asesiad o 6 mis cyntaf y flwyddyn (Ebrill-Medi). Gall y papurau hyn gynnwys y cynnydd yr ydym yn ei wneud ar achosion cydymffurfiaeth.

15. Argymhelliad:

16. I'r Aelodau nodi cynnwys yr adroddiad.



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
06 MEDI 2023**

CYTUNDEBAU ADRAN 106

**AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI
PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD, 06 MEDI 2023**

CYTUNDEBAU ADRAN 106

Rhif	Rhif y cais	Dyddiad y daeth y cais i law	Lleoliad	Datblygiad	Y Sefyllfa Ddiweddaraf
1.	NP2/16/451B	18/12/2022	Tir ger Pen-y-Bryn, Penmorfa. LL49 9SB	Adeiladu un tŷ deulawr fforddiadwy, meddiannaeth leol, creu mynedfa newydd i gerbydau a thirlunio cysylltiedig	Drafft gyda'r ymgeisydd i'w ystyried
2.	NP4/11/337D	23/07/2022	Hendre Farm, Betws y Coed, LL24 0BN	Adeiladu tŷ fforddiadwy newydd a gosod gwarediad dŵr budr cysylltiedig	Disgwyl manylion perthnasol gan yr ymgeisydd i ddechrau drafftio.
3.	NP5/55/L140E	03/06/2021	Capel Bethlehem, Brynchrug. LL36 9PW	Newid defnydd capel i ffurfio un annedd 1 lloft ac un annedd 6 lloft	Drafft wedi ei yrru i'r ymgeisydd
4.	NP5/65/L302D	25.08.2020	Wern y Pistyll, Bontddu	Trosi ysgubor a'i ymestun yn annedd gan gynnwys gosod tanc septig, caniatad ol-weithredol ar fyfer trac mynediad a gwaith peirianyddol i greu llain caled/ man parcio o gwmpas yr adeilad, gosod carafan statig dros dro a adeiladu clwydfan ystlumod.	Disgwyl manylion cyfreithiwr gan yr ymgeiswyr. Anfonwyd nodyn atgoffa 11.01.2023
5.	NP5/72/25H	25/02/2022	Gwern-y-Genau, Arenig, Bala.	Trosi canolfan gweithgareddau awyr agored i dŷ	Disgwyl manylion y Gofrestra Tir gan yr ymgeisydd
6.	NP5/75/68B	15/09/2021	Tir ger Maesteg, Pennal. SY20 9DL	Codi pump annedd fforddiadwy ynghyd â mynediad, parcio a thirlunio cysylltiedig	Gyda cyfreithiol yn drafftio cytundeb

Nifer o geisiadau ar restr Pwyllgor 28 Mehefin 2023 = 6

**CEISIADAU SY’N DESTUN CYTUNDEB ADRAN 106 A SYDD WEDI EU CWBLHAU ERS
PWYLLGOR CYNLLUNIO & MYNEDIAD
28 MEHEFIN 2023**

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
28 MEHEFIN 2023**

Rhif y cais	Lleoliad	Datblygiad



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
06 MEDI 2023**

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

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD 06 MEDI 2023 CEISIADAU NA PHENDERFYNWYD ARNYNT ERS 13 WYTHNOS A MWY

Mewn Trafodaeth Gyda'r Asiant / Ymgeisydd

NP5/54/459A	03/05/23	Coedwig Cefn Ceunant Isaf, Brithdir.	Cynllun Trydan Dŵr (34kw) yn cynnwys adeiladu pwerdy, argae a 3 pont trawst
NP5/72/218F	22/03/23	Parc Gwyliau Ty'n Cornel, Frongoch. LL23 7NU	Newid defnydd yn rhannol ar gyfer cynllun ailstrwythuro 23 o leiniau carafanau teithiol a gwersylla presennol
NP5/78/91B	04/01/22	Wern Gron, Trawsfynydd. LL41 4UN	Trosi a newid defnydd beudy yn annedd fforddiadwy a uned llety gwyliau tymor byr ynghyd gosod tanc septig a gwaith cysylltiol

Disgwyl Cynlluniau Diwygiedig

NP3/12/126C	20/09/22	Bron Fedw Uchaf, Rhyd Ddu. LL54 7YS	Trosi a newid defnydd arfaethedig o allandai gwledig i 3 uned gwyliau i'w gosod, codi sgorbwr ystumod, newidiadau i fynedfa cerbydau presennol a gwaith cysylltiedig
NP5/59/802A	15/12/22	Pen Y Brisgyll, Ffordd Heulog, Llan Ffestiniog, LL41 4NE	Adeiladu storfa amaethyddol a domestig (Cais diwigiedig)
NP5/69/L113P	07/11/22	Llanfendigaid, Rhoslefain. LL36 9LS	Trosi golchdy a gweithdy i ffurfio 2 uned gwyliau a gosod ffenestri to ar y to blaen a chefn.
NP5/73/424A	28/09/20	Cilderi, Tan y Bwlch. Maentwrog. LL41 3YU	Codi garej dwbl, caniatâd ôl-weithredol am estynad i'r cwrtil, cadw'r terasiad cerrig a gwaith peirianeg.

Disgwyl Gwybodaeth Ecolegol

NP5/68/235	03/11/22	Tir ger Garreg Frech, Llanfrothen. LL48 6BZ	Adeiladu 8 tŷ a chreu mynedfa cerbydau a cerdded newydd
NP5/77/347	18/01/23	Tir ger Ty Mawr, Talsarnau. LL47 6UF	Adeiladu ty fforddiadwy, creu cwrtil, ymestyn trac mynediad, a newidiadau i'r fynedfa cerbydau presennol.

Disgwyl Manylion gan yr Asiant / Ymgeisydd

NP5/54/585	21/12/22	Tir yn Ty Newydd-y-Mynydd, Rhydymain.	Gosod twr latis 50m o uchder sy'n cynnal 6 antena, 4 dysgl trawsyrru, a gosod 2 gabinet offer ar y ddaear, 1 cabinet metr, a datblygiad ategol gan gynnwys lleoli generadur a thanc tanwydd cysylltiedig, ffurfio llawr caled, ffurfio trac mynediad newydd, ac adeiladu compownd wedi'i ffensiio 1.1m o uchder.
------------	----------	---------------------------------------	--

NP5/57/1176	14/04/23	Canolfan Dolfeurig, Baker Street, Dolgellau, LL40 1EL	Dymchwel adeilad presennol ac adeiladau allanol segur ac adeiladu adeilad newydd. Tirlunio caled a meddal gan gynnwys maes parcio newydd, compownd storio wedi'i ffensiio gyda chynwysyddion storio a chanopiâu allanol a lloches beiciau. Codi adeiladau allanol gardd newydd gan gynnwys siediau a thwneli polythen
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 fforddiadwy) gyda garejis mewnol a chreu mynedfa gerbydau i'r A496
NP5/58/363H	04/10/21	Nant Eos, Dyffryn Ardudwy. LL44 2HX	Trosi i dy marchnad agored a gosod gwaith trîn carthion (Ail-gais).
NP5/59/511M	03/03/23	Tir i gefn Penrhiw, Ffestiniog. LL41 4PN	Amrywio Amod Rhif 2 ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP5/59/511G dyddiedig 24/01/2019 i ddiwygio cynllun y safle a chael gwared o'r garej ar Lain 15, newid gwagle'r garej i greu arwynebedd llawr domestig ar gyfer pedwerydd ystafell wely ar Leiniau 5 ac 16 a newidiadau mewnol i addasu unedau o fod i gyd yn unedau 3 ystafell wely i gymysgedd o unedau 2, 3 a 4 ystafell wely.
NP5/61/T558D	19/04/21	Cyn Gapel Tabernacl, Stryd Fawr, Harlech. LL46 2YB	Trosi'r hen arddangosle ceir a'r yn siop gyfleus a trosi llawr isaf yn 2 fflat (fforddiadwy) a creu 2 fflat ar y llawr cyntaf (Marchnad agored) ynghyd ac amnewid y ffenestri UPVC diawdurdod gyda rhai gwydr dwbl efo ffrâm bren fain.
NP5/61/580M	10/11/22	Tir i gefn Nant-y-Mynydd, Hwylfa'r Nant, Harlech.	Adeiladu byngalo dormer fforddiadwy ar wahan
NP5/62/T143B	05/10/22	Tanws Wern Gron, Llanbedr. LL45 2PH	Adfer, ymestyn a trosi hen felin i dy, creu cwrtil, a gosod tanc septig tanddaearol
NP5/68/100F	08/08/22	Creua, Llanfrothen. LL48 6SH.	Adeiladu estyniad unllawr i ysgubor, gosod 2 ffenestr to ar do'r ysgubor bresennol, adeiladu 4 caban cysgu a ffurfio llwybrau mynediad, a gosod offer uned trin carthion tanddaearol.
NP5/70/171	16/01/23	Tir yn Maes Afallen, Rhosygwaliau, LL23 7EY	Lleoli 2 pod gwyliau a gosod uned trîn carthion.
NP5/73/287P	06/02/23	Safle Dadgomisiynu, Trawsfynydd. LL41 4DT	Cadw gwaith trin carthion yn rhannol / cwblhau'n rhannol, ynghyd a gwaith cysylltiedig
NP5/74/181A	05/10/22	Sgubor yn Neuadd Bryn Cleifion, Mallwyd, SY20 9HW	Trosi sgubor i breswyl a gosod tanc septig.

Ail-Ymgynghori

NP3/21/T78	20/10/22	Hen Ysgubor, Ty'n-y-Maes, Nant Ffrancon, Bethesda. LL57 3LX.	Defnyddio adeilad allanol lled-adfeiliedig i gadw storfa biomas a boeler.
NP5/64/190	12/10/22	Tir yn Ffridd Bryn Coch, Llanegryn. LL36 9UG	Gosod tŵr latis 20m o uchder sy'n cynnal 6 antena, 4 dysgl trawsyrru, 2 cwpwrdd offer, 1 caban mesur a datblygiad ategol iddo gan gynnwys generadur a thanc tanwydd cysylltiedig, llucyn llawr caled, trac mynediad newydd a chompownd gyda ffens 2.4m o uchder gyda wal gabion.
NP5/70/166	25/02/22	Ysgubor Esgeiriau, Rhosygwaliau. LL23 7ET	Trosi a newid defnydd adeilad amaethyddol segur, gosod trac mynediad a gwaith trin carthion iw ddefnyddio a fel llety gwyliau tymor byr fel rhan o priosecht arallgyfeirio fferm.

Disgwyl Ymateb Ecoleg

NP5/57/1174	27/10/21	Tir ger Penmaen Ucha, Penmaenpool. LL40 1YD	Adeiladu annedd menter wledig, garej, mynedfa a thramwy newydd
NP5/70/83E	23/12/23	Ffynnon Gower, Llangower. LL23 7DA	Adeiladu sied amaethyddol
NP5/71/497	14/03/23	27 Maes y Pandy, Llanuwchllyn. LL23 7TR	Adeiladu estyniad unllawr yn y cefn

Disgwyl Aseiad Priodol ARHC

NP4/12/214C	20/02/23	Argae Llyn Dulyn, Tal-y-Bont.	Gwaith ar y cyd a'r bwriad i osod pibellau newydd yn cynnwys pen cwlfer newydd a man gollwng sgwrio, wal concriid wedi'i hatgyfnerthu, gosod cynhwysydd storio 10troedfedd a chompownd adeiladu dros dro, rhwyll graig a man gosod i lawr
NP4/12/235	20/02/23	Tir ger Rowlyn Uchaf, Tal-y-Bont. LL32 8SH	Ardal adeiladu a gosod dros dro ar y cyd a gwaith peirianyddol yn Llyn Cwm Dulyn
NP5/62/434	14/11/22	Ty Capel Moriah, Llanbedr, LL45 2LE	Addasiadau i dŷ capel presennol gan gynnwys adeiladu cyswllt newydd i'r festri cysylltiedig, gosod ffenestri to i do'r festri, a newid defnydd y festri a'r ardd i breswyl.
NP5/65/274H	24/03/22	Maes Hyfryd, Llanelltyd. LL40 2HF	Codi adeilad ffram dur ar llawr caled presennol i ddibenion cadw offer amaethyddol, bwyd anifeiliaid a gwrtaith.
NP5/65/367A	22/03/22	Dolfawr, Llanelltyd. LL40 2HD	Codi adeilad unllawr i'w ddefnyddio fel llety cathod masnachol
NP5/69/113N	07/11/22	Llanfendigaid, Rhoslefain. LL36 9LS	Newid defnydd yr hen felin i swyddfa a storfa
NP5/70/71E	12/04/23	Felindre, Llanuwchllyn. LL23 7DD	Gwaith peirianyddol ar gyfer adeiladu ysgol farchogaeth newydd, ac estyniad i adeilad amaethyddol presennol i gynnwys eitemau cysylltiedig
NP5/71/495	14/02/23	Tir ger Cefn Yr Odyn, Llanuwchllyn. LL23 7TL	Adeiladu ty deulawr ar wahan
NP5/71/496	10/02/23	Fferm Afonfechan, Cynllwyd Isaf, Y Bala, LL23 7DE	Adeiladu adeilad amaethyddol i storio tomen (carthion gwartheg a defaid), a porthiant.
NP5/72/24A	10/02/23	Garth Nodol, Llidiardau, LL23 7SG	Dymchwel annedd is-safonol bresennol ac adeilad annedd newydd
NP5/73/423B	29/04/22	Y Felin Lifio, Tan y Bwlch, Maentwrog. LL41 3YU	Trosi ty allan i lety anecs.
NP5/74/505	05/09/22	Bryn Uchaf, Llanymawddwy. SY20 9AH	Adeiladu adeilad amaethyddol ynghyd a tho uwchben storfa tail ac estyniad i storfa tail.
NP5/77/115J	28/11/22	Cynefin, Llandecwyn, LL47 6Y	Adeiladu estyniad unllawr cegin/ystafell fwyta i ochr/cefn y bwthyn.
NP5/78/19E	07/12/22	Hendre, Cwm Prysor, Trawsfynydd, LL41 4TR	Codi adeilad amaethyddol ar gyfer storio tail dan do ar safle pwll slyri presennol.
NP5/78/482B	27/06/22	Y Goppa, Trawsfynydd. LL41 4TN	Codi sied ffrâm ddr at ddibenion storio amaethyddol
NP5/78/572	06/07/22	Tir yn Mynydd Bach, Trawsfynydd. LL41 4TR	Gosod tŵr dellt 30m o uchder sy'n cynnal 9 antenau, 6 dysglau trawsyrru, 6 cypyrddau offer, 1 cabinet medr, ynghyd â lleoli generadur a thanc tanwydd cysylltiedig, ffurfio ardal llawr caled, adeiladu wal caergawell, a ffurfio cyfansawdd wedi'i ffensio

Disgwyl Assessesiad Canlyniadau Lliffogydd

NP5/61/647	05/12/22	Ty'n y Gwater, Harlech. LL46 2UW	Dymchwel adeiladau presennol ac adeiladu tŷ menter gwledig deulawr newydd ar wahân
------------	----------	----------------------------------	--

Disgwyl am sylwadau tirwedd Cyfoeth Naturiol Cymru

NP2/11/52L	04/04/23	Maes Parcio Pen y Pass, Nant Gwynant. LL55 4NU	Gosod mast monopol telegyfathrebu 15m o uchel gydag antenau cysylltiedig, cyfarpar ar y ddaear a seilwaith ategol
NP2/11/715F	09/03/23	Maes Gwersylla Llyn Gwynant, Nant Gwynant. LL55 4NW	Estyniad i fast telathrebu presennol i godi uchder o 5 metr, adleoli 3 antena a 2 ddysgl presennol, goosd 6 antena newydd a 4 cabinet newydd ar y ddaear, ac offer ategol arall o fewn compownd cyfleuster

Disgwyl am sylwadau Priffyrdd Llywodraeth Cymru

NP4/13/155G	26/04/23	Bryn Tyrch, Capel Curig. LL24 0EL	Trosi a newid defnydd adeilad allanol, byncws a bloc toiledau/cawodydd yn 6 uned llety gwyliau hunangynhwysol tymor byr ynghyd â chreu maes parcio a chyfleusterau awyr agored cysylltiedig.
-------------	----------	-----------------------------------	--

A106 yn cael ei ystyried gan ymgeisydd

NP4/31/112B	17/03/23	Gwern Hywel Uchaf, Ysbyty Ifan. LL24 0PD	Dymchwel adeilad allanol a chodi annedd menter wledig, creu mynedfa newydd a gwaith cysylltiedig
-------------	----------	--	--

Nifer o geisiadau ar y rhestr = 48

Nifer o geisiadau ar y rhestr Pwyllgor 28 Mehefin 2023 = 56



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
06 MEDI 2023**

PENDERFYNIADAU DIRPRWYEDIG

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD 06 MEDI 2023

PENDERFYNIADAU DIRPRWYEDIG

Ceisiadau wedi ei caniatáu

	Rhif y Cais	Bwriad	Lleoliad	Dyddiad Penderfyniad	Swyddog Achos
1.	NP2/14/16A	Codi ty gwydr	Pengwastadnant, Nasareth. LL54 6DT	20/07/23	Mr Richard Thomas
2.	NP2/16/468	Gosod uned trin carthion preifat	Beudy'r Garth, Cwmystradllyn, Garndolbenmaen. LL51 9BQ	20/07/23	Mr Richard Thomas
3.	NP3/15/180L	Gosod tanc diesel 5,000 litr a ffens bren a phorth estyniedig	Tir yn y maes parcio uchaf, Gorsaf Rheilffordd Yr Wyddfa, Llanberis.	28/07/23	Mr Richard Thomas
4.	NP4/11/10U	Cais amlinellol i godi ty annedd unllawr 3 llofft a garej	Llain 2, Parc Trawsafon, Betws y Coed. LL24 0AF	15/06/23	Mr Richard Thomas
5.	NP4/11/213D	Ffenestri newydd i'r siop a'r llawr cyntaf	Rohan Shop (Riverside & Gwesty Ancaster yn flaenorol), Ffordd Caergybi, Betws y Coed. LL24 0BN	21/07/23	Mr Richard Thomas
6.	NP4/12/175B	Rhyddhau Amod Rhif 4 (panel gwaith carreg) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP4/12/175A dyddiedig 07/04/2005	Yr Hen Felin, Tal-y-Bont, Conwy, LL32 8SD	27/06/23	Mr Richard Thomas
7.	NP4/13/T134D	Diwygiadau ansylweddol i Ganiatad Cynllunio NP4/13/T134C dyddiedig 15/08/2022 i gynnwys ffenestr to ychwanegol a newid i'r balconi	Drws y Coed, Capel Curig, LL24 0EE	27/06/23	Mr Richard Thomas
8.	NP4/16/237	Dymchwel yr estyniad croes unllawr presennol ac adeiladu estyniad ochr unllawr	Bryn Teg, Dolwyddelan. LL25 0EQ	27/06/23	Mr Richard Thomas
9.	NP4/16/411A	Dymchwel garej bresennol ac adeiladu garej newydd yn ei lle	9 Maes y Llan, Dolwyddelan. LL25 0SQ	18/07/23	Mr Richard Thomas
10.	NP4/26/195D	Cais ôl-weithredol i leoli un pod llety ymwelwyr	Llwynau, Capel Garmon, LL26 0RR	12/07/23	Mr. Dafydd Thomas

11.	NP4/26/307B	Storfa slyri arfaethedig o fewn sied amaethyddol bresennol ac adeiladu to dros iard fwydo bresennol	Tai Duon, Padog, Betws y Coed. LL24 0HL	28/07/23	Mr Richard Thomas
12.	NP4/30/163F	Dymchwel anecs ac adeiladu ty, creu mynediad newydd i gerbydau a gwaith cysylltiedig	Glan y Coed Lodge, Dwygyfylchi. LL34 6UE	22/06/23	Mr Richard Thomas
13.	NP4/32/LUL155C	Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon (Arfaethedig) i adnewyddu'r to gyda llechi cyfatebol	Capel Ebeneser, Trefriw.	18/07/23	Mr Richard Thomas
14.	NP4/32/T245	Adeiladu ports i'r edrychiad ffrynt	1 Bryn Crafnant, Trefriw, LL27 0NX	20/07/23	Mr Richard Thomas
15.	NP5/50/748	Adeiladu ty deulawr ar wahan	Tir yn Brîg-y-Don, Aberdyfi. LL35 0NH	04/08/23	Mrs. Iona Roberts
16.	NP5/50/752	Teras o'r ail lawr ar y cefn i greu mynediad i'r ardd	19 Ffordd Penhelyg, Aberdyfi. LL35 0PT	31/07/23	Mrs. Iona Roberts
17.	NP5/50/L443D	Rhyddhau Amod Rhif 3 (manylion gorffeniadau allanol) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP5/50/L443 dyddiedig 21/09/2020	Balkan Hill House, Aberdyfi. LL35 0LB	11/07/23	Mrs. Iona Roberts
18.	NP5/52/391	Dymchwel ystafell wydr a chodi estyniad ochr unllawr a gosod dwy ffenest to ar y blaen	Iscoed, Arthog. LL39 1YU	06/07/23	Mrs. Iona Roberts
19.	NP5/52/E387D	Rhyddhau Amod Rhif 7 (Cynllun Rheoli Tirwedd ac Ecolegol) o benderfyniad DBEIS cyfeirnod 12.05.09.05-1450U dyddiedig 24.03.2022 mewn perthynas ag ymgynghoriad NP5/52/E387B	Abergwynant, Llynpenmaen	04/08/23	Mrs. Iona Roberts
20.	NP5/53/37K	Lleoli fan arlwy o fewn yr iard gefn	Tir i gefn Yr Afr, Stryd Fawr, Y Bala. LL23 7AF	19/06/23	Mr. Dafydd Thomas
21.	NP5/53/ADL41V	Caniatad Hysbysebion i amnewid arwyddion ATM wedi eu goleuo'n fewnol	HSBC, 54-56 Stryd Fawr, Y Bala, LL23 7ND	13/06/23	Mr. Dafydd Thomas
22.	NP5/53/L41U	Amnewid peiriant ATM presennol a gosod camera TCC	HSBC, 54-56 Stryd Fawr, Y Bala. LL23 7ND	13/06/23	Mr. Dafydd Thomas
23.	NP5/54/465	Gosod 12 panel solar (4.92kw) ar edrychiad deheuol y to	35 Bryniau, Brithdir, LL40 2TY	04/08/23	Mr. Dafydd Thomas
24.	NP5/57/133B	Adeiladu ty annedd a garej ar wahân (Dyluniad diwygiedig i'r hyn a gymeradwywyd o dan ganiatâd manylion a gadwyd yn ol NP5/57/PIAW133A)	Tir yn Hirnant, Ffordd Pencefn, Dolgellau. LL40 2YP	26/06/23	Mrs. Iona Roberts

25.	NP5/57/558D	Newidiad i NP5/57/558B i gynnwys newidiadau i'r to gan gynnwys mân gynnydd mewn uchder, gosod 4 ffenestr to a thy ystlumod (lliniaru).	Frongoch Old Power House, Plas y Brithdir, Dolgellau. LL40 2PW	28/06/23	Mrs. Iona Roberts
26.	NP5/57/911F	Diwygiad ansylweddol i Ganiatad Cynllunio NP5/57/911D dyddiedig 11/05/2020 i ddiwygio cladin allanol simdde o garreg i rendr	Yr Hen Garchar, Bodlondeb, Dolgellau, LL40 1SN	18/07/23	Mrs. Iona Roberts
27.	NP5/57/LB336F	Gosod dwy uned pwmp gwres ffynhonnell aer a gwasanaethau cysylltiedig	W.D. Wilkins, Glyndwr Buildings, Heol y Bont, Dolgellau. LL40 1AS	21/07/23	Ms Eleanor Carpenter
28.	NP5/58/655	Adeiladu estyniad ochr dau lawr a ports ffrynt newydd	9 Glanwerydd, Dyffryn Ardudwy. LL44 2BW	03/08/23	Mr Aled Lloyd
29.	NP5/59/177Q	Adeilad storfa batri ac estyniad i'r adeilad presennol i ffurfio adeilad trawsnewidydd egni	Gorsaf Bwer Ffestiniog, Tanygrisiau. LL41 3TP	06/07/23	Mr Aled Lloyd
30.	NP5/59/177R	Diwygiad ansylweddol i Ganiatad Cynllunio NP5/59/177Q dyddiedig 06/07/20203 i ddiddymu 3 ffenestri ar ddrychiad gogleddol yr adeilad; ac ychwanegu 4 paneli lwfrog ar gyfer awyru naturiol, 2 ar y drychiad gorllewinol yr adeilad a 2 ar ddrychiad dwyreiniol yr adeilad.	Gorsaf Bwer Ffestiniog, Tanygrisiau. LL41 3TP	01/08/23	Mr Aled Lloyd
31.	NP5/61/100Q	Trosi siop golff broffesiynol a swyddfa bresennol yn lety noswyllo 9 gwely, ail-leoli'r siop golff proffesiynol i storfa troli, ystafell sychu a rhan o'r ystafell newid bresennol a chodi canopi gwydr chladin allanol ar y siop a gosod 2 ffenestr to ar yr edrychiad gogleddol	Clwb Golf Brenhinol Dewi Sant, Harlech. LL46 2UB	17/07/23	Mr Aled Lloyd
32.	NP5/61/637D	Amrywio Amod 2 (cynlluniau a gymeradwywyd) ac Amod 7 (gwelliannau bioamrywiaeth) caniatad cynllunio NP5/61/637 i ganiatau newidiadau i lefel y ddaear a lleoliad yr annedd, newidiadau i lefelau tir y tu ol i annedd i hwyluso systemau draenio cysylltiedig, a chyflwyno manylion am wella bioamrywiaeth.	Beaumont, Ffordd Uchaf, Harlech. LL46 2SS	31/07/23	Mrs. Alys Tatum

33.	NP5/61/657A	Codi estyniad cefn deulawr, cael gwared ar corn simnai presennol, dormerau newydd a balconi llawr cyntaf ar y drychiad blaen a'r patio blaen. Gwaith peirianyddol i greu man parcio a wal gynnal newydd	Aelfor, Ffordd Isaf, Harlech. LL46 2PR	01/08/23	Mr Aled Lloyd
34.	NP5/61/L189E	Cais ol-weithredol i drosi ffermdy segur yn llety gwyliau ar osod a chreu trac mynediad	Fferm Cae Du, Harlech, LL46 2TT	19/07/23	Mr. Dafydd Thomas
35.	NP5/62/116E	Tynnu'r wal caeedig i'r balconi bresennol a gosod rheiliau du, dur a chopaon yn ei le	Cysgod Y Coed, Llanbedr, LL45 2LH	31/07/23	Mr Aled Lloyd
36.	NP5/62/94B	Dymchwel estyniad to fflat ac adeiladu estyniad unllawr gyda tho talcen	Crossing Cottage, Llanbedr, LL45 2DZ	11/07/23	Mrs. Iona Roberts
37.	NP5/63/237D	Uwchraddio offer telathrebu i fast presennol gan gynnwys antenna, polyn cynnal a gwaith cysylltiedig	Tir ger Cil Talgarth, Frongoch. LL23 7NU	26/06/23	Mr. Dafydd Thomas
38.	NP5/65/372	Estyniad blaen unllawr yn cynnwys adeiladu wal gerrig ffiniol fer gyda mynedfa giât	4 Cysgod y Celyn, Llanelltyd. LL40 2TA	14/07/23	Mr. Dafydd Thomas
39.	NP5/67/80H	Diwygio Amod Rhif 1 a 2 o Ganiatad Cynllunio NP5/67/80G i gadw offer telathrebu am 10 mlynedd ychwanegol	Safle Presennol Airwave NWA125, Fferm Tan y Coed, Abergynolwyn	28/06/23	Mrs. Iona Roberts
40.	NP5/69/415	Codi adeilad amaethyddol	Coed Mawr, Llwyngwrl. LL37 2QH	16/06/23	Ms. Sophie Berry
41.	NP5/71/476B	Adeiladu lolfa haul i ochr y ty	Lloches Don, Llanuwchllyn. LL23 7UE	04/08/23	Mr. Dafydd Thomas
42.	NP5/71/53E	Amnewid adeilad allanol i ffurfio gweithdy / garej	Ty'n-y-Llechwedd, Llanuwchllyn. LL23 7ST	19/06/23	Mr. Dafydd Thomas
43.	NP5/72/134P	Diwygiad ansylweddol i Gais Cynllunio NP5/72/134L dyddiedig 17/03/2021 i ail-leoli ystafell fyw drws deublyg/drws llithro o'r drychiad cefn i'r Drychiad Gogledd-Ddwyrain	Llain 4, Maes Gwyn, Rhyd Uchaf. LL23 7SD	26/06/23	Mr. Dafydd Thomas
44.	NP5/72/65H	Newid defnydd glaswelltir wedi'i wella ac adeiladau diangen er mwyn ymestyn maes carafanau presennol, ail-leoli naw maes gan gynnwys heolydd, llwybrau a thirlunio cysylltiol	Maes Carafanau Plas Moel y Garnedd, Llanycil. LL23 7YG	31/07/23	Mr Aled Lloyd

45.	NP5/73/287Q	Drilio 17 o dyllau turio ar gyfer ymchwilio a monitor dŵr daear	Safle Dadgomisiynu, Trawsfynydd. LL41 4DT	31/07/23	Mr Aled Lloyd
46.	NP5/73/4S	Gosod tanciau atgyfnerthu dwr a phympiau cysylltiedig wedi ei amgau a ffens balis 1.8m o uchder	Caravan Club Site, Coed y Llwyn, Gellilydan. LL41 4EN	31/07/23	Mr Aled Lloyd
47.	NP5/74/LU506A	Gosod carafán sefydlog sengl ar y tir i'w ddefnyddio fel llety anecs yn atodol i'r prif dy annedd (Llwyn Glas).	Y ty annedd a adwaenir fel Llwyn Glas wedi ei amlinellu mewn gwyrdd ar y cynllun atodedig.	30/06/23	Mrs. Iona Roberts
48.	NP5/75/264	Lledu, rhoi wyneb newydd ac ymestyn y ramp mynediad presennol o'r gilfan ar ochr y ffordd i floc coedwig. Adeiladu trac tua 100m o hyd gan gynnwys lle troi ar ddiwedd y trac	Cilfan ar y A493 i'r dwyrain o Pennal.	30/06/23	Ms. Sophie Berry
49.	NP5/77/LB228A	Toiled newydd, uwchraddio system draenio, a gosod uned trin carthion newydd	Walïau'r Gerddi, Glyn Cywarch, Talsarnau. LL47 6TE	29/06/23	Ms Eleanor Carpenter
50.	NP5/77/LB228B	Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer toiled newydd, uwchraddio system draenio, a gosod uned trin carthion newydd	Walïau'r Gerddi, Glyn Cywarch, Talsarnau. LL47 6TE	29/06/23	Ms Eleanor Carpenter
51.	NP5/77/LB65B	Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer ail-doi arfaethedig o Gapel Soar (Rhestredig Gradd II) ynghyd ag adeiladu storfa coed fel rhan o fesurau lliniaru ecolegol	Capel Soar, Soar, LL47 6UT	19/07/23	Ms Eleanor Carpenter
52.	NP5/78/571	Adnewyddu ac ymestyn y decin presennol	Caban 149, Trawsfynydd Holiday Village, Bronaber. LL41 4YB	14/07/23	Mr. Dafydd Thomas
53.	NP5/78/580	Gosod decin a balwstrad a gosod ffenestri newydd yn lle drysau Ffrengig canolog a ffenestri newydd	Cabin 83, Trawsfynydd Holiday Village, Bronaber. LL41 4YB	19/06/23	Mr. Dafydd Thomas
54.	NP5/78/584	Adeiladu decin blaen pren newydd	Caban 220, Trawsfynydd Holiday Village, Bronaber. LL41 4YB	18/07/23	Mr. Dafydd Thomas

Ceisiadau wedi ei gwrthod

	Rhif y Cais	Bwriad	Lleoliad	Rheswm Gwrthod	Swyddog Achos
1.	NP4/32/366	Codi ty annedd deulawr 4 ystafell wely ar wahân gyda storfa, ystafell beiriannau a garej is-grofft	Tir ger Bryn Awelon, Top Road, Trefriw. LL27 0JX	03/08/23 Am fod y cais yn cyflwyno tŷ newydd o ddyluniad a ffurf anaddas a fyddai, pe bai'n cael ei ganiatáu, yn nodwedd anghydweddol ar draul cymeriad yr amgylchedd a'r strydwedd lle y'i lleolir, mae'r cais hwn yn gwrthdaro â pholisïau CDLIE DP 1. Oherwydd y nodweddion amhriodol a gynigir ar yr annedd newydd, ystyrir y byddai'r annedd gyfagos (Bryn Awelon) yn colli amwynder ac y byddai niwed i ddynodiad Gwarchodfa Awyr Dywyll. Felly, ystyrir bod y cais hwn yn gwrthdaro â pholisi CDLIE PD 1.	Mr Richard Thomas
2.	NP5/54/136E	Adeiladu estyniad unllawr to brig i'r drychiad Gogleddol	Gwel y Garn, Llanfachreth. LL40 2EH	16/07/23 Oherwydd ffurf, dyluniad a deunydd y cynnig, nid yw'r estyniad bwriedig yn cydymffurfio gyda'r meini prawf a amlinellir ym Mholisi Datblygu 15 a Pholisi Datblygu 6 CDLIE a byddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad a gosodiad y tŷ presennol yn ogystal ag ar ei amgylchoedd ehangach.	Mr. Dafydd Thomas
3.	NP5/54/255B	Dymchwel sied amaethyddol bresennol o bren a sitiau sinc ac adeiladu sied amaethyddol newydd o ffram ddur a clading a sitiau to metal	Llwyn-y-Sarn, Rhydymain. LL40 2BU	03/08/23 Oherwydd nad oes digon o wybodaeth o natur ecolegol y gellir gwneud penderfyniad cwbl wybodus arni, nid yw'r cais hwn yn cydymffurfio â'r meini prawf a amlinellir ym Mholisi Datblygu 1 a Pholisi Strategol D.	Mr. Dafydd Thomas

4.	NP5/54/LB210C	<p>Trosi adeiladau cwrtil prif adeilad Caerynwch yn bedwar bwthyn. Trosi adeilad modurdy a storfa goed presennol yn fwthyn un ystafell wely. Trosi'r modurdy pedwar bae a lloft trosodd yn fwthyn dwy ystafell wely. Adeilad a unedau preswyl presennol trost y stablau i'w trosi yn fythynod dwy ystafell wely gefn yn gefn ar holl waith perthnasol</p>	Caerynwch, Brithdir. LL40 2RF	<p>21/06/23</p> <p>Nid yw'r bwriad i drosi'r adeiladau allanol yn bedwar bwthyn i'w defnyddio fel llety gwyliau hunanarlwyo wedi cael ei arddangos yn ddigonol ei fod yn rhan o fenter wledig, ac felly mae'n groes i Bolisi Datblygu 9 - Trosi a Newid Defnydd Adeiladau Gwledig o Gynllun Datblygu Lleol Eryri mabwysiedig (Chwefror 2019) a Chanllaw Cynllunio Atodol 8 'Llety Ymwelwyr' (Ionawr 2020). Ymhellach, ni ddarparwyd digon o fanylion i asesu'r bwriad / cynnig yn erbyn Maen Prawf (ii), (iii) a (iv) Polisi Datblygu 9 – Trosi a Newid Defnydd Adeiladau Gwledig.</p> <p>Nid yw'r cynnig yn bodloni gofynion Polisiâu A, Ff, 1, 6 a 7 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031; y canllawiau a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru 11 (Chwefror 2021), yn benodol paragraffau 6.1.10 i 6.1.13; a'r canllawiau a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol, yn benodol paragraffau 5.9 i 5.27 sy'n anelu at sicrhau nad oes unrhyw niwed arwyddocaol i gymeriad hanesyddol neu bensaernïol arbennig adeiladau rhestredig a chwrtil adeiladau rhestredig. Ymhellach, nid oes digon o fanylion wedi eu cyflwyno i asesu a fydd y deunyddiau a'r gorffeniadau i'w defnyddio yn gydnaws â rhai'r strwythurau gwreiddiol neu a fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar gyfanrwydd pensaernïol a chymeriad yr adeiladau cwrtil rhestredig neu ar osodiad</p>	Ms Eleanor Carpenter
----	---------------	---	-------------------------------	--	----------------------

				<p>y ty Gradd II a adnabyddir fel Caerynwch.</p> <p>Nid oes unrhyw fanylion wedi'u cyflwyno i asesu effeithiau posibl ar ystlumod a lle byddai unrhyw effaith yn cael ei hosgoi neu eu lliniaru'n ddigonol. Mae'r cynnig felly'n groes i faen prawf (v) Polisi Datblygu 1 – Egwyddorion Datblygu Cyffredinol Cynllun Datblygu Lleol Eryri Mabwysiedig (Chwefror 2019) a Pholisi Strategol D: Amgylchedd Naturiol sy'n ceisio sicrhau nad yw cynigion yn effeithio'n andwyol ar adnoddau bioamrywiaeth ehangach o fewn y Parc Cenedlaethol.</p>	
5.	NP5/54/LB210D	<p>Caniatad Adeilad Rhestredig i drosi tri adeilad cwrtil prif dy Caerynwch yn bedwar bwthyn, Modurdy a strofa coed i'w trosi yn fwthyn un ystafell wely, gyda cegin/ystafell fyw cynllun agored, llogswr coed a fflw drwy'r to talcen drychiad De estyniad ystafell ymolchi unllawr wedi ei gwydro'n rhannol ac agoriadau presennol drychiadau Dwyreiniol a Gorllweinol wedi cau a unedau gwydr hyd llawr. Certws pedwar bae i'w cau a paneli gwydr hyd llawr gyda estyniad ffram bren yng nghefn yr adeilad sydd yn llety i'r grisiau</p>	Caerynwch, Brithdir. LL40 2RF	<p>21/06/23</p> <p>Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn annigonol ac yn brin o fanylion ynghylch effaith bosibl y gwaith arfaethedig. O ganlyniad i'r diffyg gwybodaeth a ddarparwyd, mae'r cais yn cyflwyno risg sylweddol i ffabrig, cymeriad ac edrychiad adeiladau rhestredig y cwrtil ac mae'n cyflwyno effaith andwyol bosibl ar osodiad cysylltiedig Caerynwch sy'n rhestredig Gradd II ac hefyd ar y berthynas rhwng yr adeiladau. Mae'r cynnig felly yn methu â bodloni gofynion Polisiâu A, Ff, 1, 6 a 7 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031; y canllawiau a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru 11 (Chwefror 2021), yn benodol paragraffau 6.1.10 i 6.1.13; a'r canllawiau a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol, yn benodol paragraffau 5.9 i 5.27.</p>	Ms Eleanor Carpenter

		<p>sy'n arwain i'r ystafell wely nenfwd, rhan o wal fewnol Gorllewinol i'w thynnu lawr a'i gwydro a paneli i'r ystafell ymochi. Stablau a deunydd preswyl presennol uwchben i'w trosi yn ddau fwthyn gefn yn gefn a chegin a ystafell fyw cynllun agored llawr daear gyda grisau yn arwain at ystafell wely 'en-suite', ystafell ymolchi ac ystafell wely 2 ar y llawr cyntaf. Estyniad ffram bren a gwydr trost y fynedfa grisiau allanol drychiad Dwyreiniol ar holl waith perthnasol</p>			
6.	NP5/58/112C	<p>Adeiladu un uned gwyliau coeden gyda mynediad cysylltiedig,parcio, tirlunio a gosod uned trin carthion newydd</p>	<p>Meifod Isaf, Dyffryn Ardudwy. LL44 2DS</p>	<p>01/08/23</p> <p>Oherwydd bod yr ymgeisydd wedi methu â dangos bod y cynnig wedi'i leoli ar ddaliad fferm 'bone fide' ac yn darparu ar gyfer cynllun arallgyfeirio fferm i ychwanegu at incwm daliad fferm, mae'r cais hwn yn gwrthdaro â pholisïau C, 20 a 29 CDLIE.</p> <p>O achos y byddai'r cynnig yn cyflwyno datblygiad newydd ar raddfa fawr, wedi ei ddylunio'n amhriodol o fewn cefn gwlad agored, ystyri'r ei fod yn fath amhriodol o ddatblygiad sy'n methu â gwella neu warchod 'Nodweddion Arbennig' Parc Cenedlaethol Eryri a bydd ganddo effaith andwyol ar gymeriad y dirwedd ehangach.</p>	<p>Mr Aled Lloyd</p>

				Felly, mae'r cynnig yn gwrthdaro â Pholisi Datblygu 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol, Polisi Datblygu 2: Datblygu a'r Dirwedd a Pholisi Datblygu 29: Llety Gwyliau Amgen yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri mabwysiedig.	
7.	NP5/61/608B	Trosi sgubor yn anecs un ystafell wely ynghyd ac adeiladu estyniad a gosod 4 ffenestr to (3 ar y drychiad blaen ac 1 ar y drychiad cefn), a gosod ffliw allanol (ailgyflwyniad)	Foel, Harlech. LL46 2TR	05/07/23 Oherwydd fod y y cais hwn yn cynnig addasu a newid defnydd adeilad gwledig, sydd yn gorwedd yng nghefn gwlad agored a thu allan i unrhyw gwrtil domestig, ar gyfer ei ddefnyddio fel anecs mae'n gwrthdaro â Pholisïau C a 14 ac Atodol Cynllun Datblygu Lleol Eryri. Canllawiau Cynllunio 11. Oherwydd nad oes unrhyw gyfiawnhad wedi ei ddarparu bod yr anecs bwriedig yn atodol i'r eiddo a adwaenir fel Foel o ran defnydd, mae'n gwrthdaro â Pholisi 14 Cynllun Datblygu Lleol Eryri a Chanllawiau Cynllunio Atodol 11.	Mr. Aled Lloyd
8.	NP5/71/499	Diddymu Amod 2 (Meddiannaeth Gweithiwr Amaethyddol) o Ganiatad Cynllunio PEN.R/1246/P dyddiedig 19/07/1973	Derwen Gam, Llanuwchllyn. LL23 7UN	27/07/23 Oherwydd nad oes digon o dystiolaeth wedi'i darparu i gyfiawnhau dileu amod 2 gyda'r cynnig, felly, mae'n methu â chydymffurfio â'r meini prawf a amlinellir ym Mholisi Datblygu 17 CDLIE.	Mr. Dafydd Thomas
9.	NP5/72/151C	Trosi sgubor i lety gwyliau, creu ffordd mynediad, a gosod uned trin carthion	Cyffdy, Parc, Bala. LL23 7YU	18/07/23 Oherwydd bod y cynnig yn methu â chydymffurfio â'r meini prawf a amlinellir ym Mholisi Datblygu 9 CDLIE a Chanllawiau Cynllunio Atodol 8.	Mr. Dafydd Thomas

				Oherwydd nad oes digon o wybodaeth o natur ecolegol y gellir gwneud penderfyniad cwbl wybodus arni, nid yw'r cais hwn yn cydymffurfio â'r meini prawf a amlinellir ym Mholisi Datblygu 1 a Pholisi Strategol D.	
10.	NP5/73/26C	Newid defnydd tir i iard storfa allanol (Ail-gyflwyniad)	Utica, Gellilydan. LL41 4DU	04/07/23 Oherwydd bod yr ymgeisydd yn methu â darparu'r manylion gofynnol fel y cyfarwyddir gan Awdurdod Priffyrdd Llywodraeth Cymru y gellir gwneud penderfyniad cwbl wybodus ar y cais hwn yn unol â hynny, mae'n gwrthdaro â maen prawf vii Polisi Datblygu 1 Cynllun Datblygu Lleol Eryri.	Mr Aled Lloyd



Penderfyniad Apêl

gan Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 07/08/2023

Cyfeirnod yr apêl: CAS-02057-F4H7R1

Cyfeiriad y safle: Ty'n Ffridd, Nasareth, Caernarfon, Gwynedd LL54 6DS

- Cyflwynir yr apêl o dan adran 195 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio a Digolledu 1991, yn erbyn gwrthod rhoi tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon (LDC).
- Cyflwynir yr apêl gan Mrs Marian Roberts yn erbyn penderfyniad Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf. NP2/14/LU15A, dyddiedig 9 Awst 2021, trwy hysbysiad dyddiedig 7 Mawrth 2022.
- Cyflwynwyd y cais o dan adran 191(1)(a) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, fel y'i diwygiwyd.
- Y defnydd y ceisir tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon ar ei gyfer yw "cadarnhau fel defnydd tŷ annedd C3 cyfreithlon".
- Cynhaliwyd ymweliad safle ar 2 Mai 2023.

Penderfyniad

1. Gwrthodir yr apêl.

Materion Gweithdrefnol

2. Darparwyd cynllun diwygiedig o'r safle LDC llinell goch sy'n cynnwys yr adeilad petryalog bach ond nad yw'n cynnwys yr adeilad mwy o faint sy'n gysylltiedig ag ef ac wedi'i leoli y tu cefn iddo. Mae'r safle llinell goch bellach yn ymwneud â'r adeilad petryalog bach yn unig ac nid yw'n cynnwys tir o'i amgylch. Ni ymatebodd yr Awdurdod i'r diwygiad hwn, ac nid wyf o'r farn ei fod wedi achosi unrhyw anghyfiawnder. Caiff yr apêl LDC ei hystyried ar y sail hon.
3. Y disgrifiad o'r defnydd ar y cais LDC yw "cadarnhau fel defnydd tŷ annedd C3 cyfreithlon". Mae cwestiwn 8 ar y cais LDC yn nodi bod yr apelydd yn honni mai annedd bresennol yw hon na chefnwyd arni. Mae'r Awdurdod wedi trin y cais ar y sail nad yw Ty'n Ffridd wedi cael ei ddefnyddio'n barhaus fel annedd am fwy na phedair blynedd cyn dyddiad y cais. Nid dyma'r sail i'r cais LDC, a'r cwestiwn ynghylch p'un a roddwyd y gorau i'r defnydd fel annedd yw'r prif fater penderfynol.

Y prif fater a'r prawf pwysau tebygolrwydd

4. Y prif fater yn yr achos hwn yw p'un a oedd sail dda i benderfyniad yr Awdurdod i wrthod rhoi tystysgrif oherwydd rhodddwyd y gorau i ddefnydd preswyl o Dy'n Ffridd.
5. Fe'm cyfeiriwyd at benderfyniad apêl yng Ngorllewin Sussex a'r gyfraith achosion perthnasol ynglŷn â gadael yn segur. Gellir crynhoi'r meini prawf perthnasol yn y gyfraith achosion fel, a) cyflwr ffisegol yr adeilad; b) faint o amser nad yw'r adeilad wedi cael ei ddefnyddio at ddibenion preswyl; c) p'un a gafodd ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw ddiben arall, ac ch) bwriadau'r perchennog. Yn achos 'Ian Carl Hughes ac SSETR a Chyngor Dosbarth South Holland [2000] EWCA Civ 506', yn ogystal â chadarnhau'r pedwar maen prawf hyn, penderfynwyd y dylid gwneud asesiad gwrthrychol yn hytrach na goddrychol. Mae'r pwys sydd i'w roi i bob un o'r meini prawf yn dibynnu ar amgylchiadau'r achos. Mae baich y profi ar yr apelydd a'r prawf sydd i'w gymhwyso i'r dystiolaeth yw 'pwysau tebygolrwydd'.
6. Cadarnheir na ddylai tystiolaeth yr apelydd gael ei gwrthod dim ond oherwydd nad yw wedi'i chyfnerthu. Os nad oes tystiolaeth i wrth-ddweud honiadau'r apelydd, neu eu gwneud yn llai na thebygol, a bod y dystiolaeth yn ddigon manwl gywir a diamwys, dylid ei derbyn.

Yr adeilad LDC

7. Mae Ty'n Ffridd mewn lleoliad gwledig anghysbell ar lethr yn y tirffurf. Mae talcen yr adeilad wedi'i adeiladu'n agos i'r llethr lle mae tir wedi cael ei gloddio o'i amgylch. Mae prif ffasâd blaen yr adeilad yn wynebu tua'r de-orllewin ac yn cynnwys dau agoriad ffenestr (dan goed) ar bob ochr i ddrws sydd hefyd dan goed. Mae'r adeilad sy'n ffurfio'r cais LDC, fel y'i dangosir ar y cynllun diwygiedig, yn fach a phetryalog. Mae wedi'i adeiladu o gerrig patrymog mawr a mortar.
8. Mae'r waliau talcen ar bob ochr yn cysylltu dwy simnai garreg ar bob pen. Mae ambell haen o gerrig a'r cap mortar ar goll o'r simnai ar yr ochr orllewinol. Mae'r to dwbl ar ongl wedi cael ei amnewid â dalennau metel a thrawslathau. Mae haen o forter sment wedi cael ei gosod uwchben y cerrig top ac mae hyn yn parhau y tu allan lle mae'r dalennau metel yn cyfarfod â'r wal. Mae'r hen lechi a gweddillion ffrâm y to yn cael eu storio y tu allan.
9. Mae strwythur cerrig petryalog mwy o faint wedi'i adeiladu o waliau cefn yr adeilad gwreiddiol. Nid oes gorchudd to arno. Mae'r strwythur hwn wedi cael ei eithrio o'i ystyried yn y cynllun LDC diwygiedig.
10. Mae wal gefn yr adeilad gwreiddiol wedi cael ei symud ymaith heblaw am ran fach o wal sy'n cysylltu â'r talcen dwyreiniol. Mae'r man agored hwn dan goed ac yn cysylltu â'r adeilad petryalog mwy o faint yn y cefn.

Cefndir

Tystiolaeth ddogfennol

11. Mae dau ddatganiad statudol gan Mrs Marian Roberts (yr apelydd) a Mr Lewis (y tiffeddiannwr a brawd yr apelydd) yn cyd-fynd â'r apêl LDC. Mae llythyrau oddi wrth Mr A Jones (ffermwr-denant), Mr D Jones (ffermwr a saer maen lleol), Mr E Griffiths (contractwr cneifio), Treth Gyngor Gwynedd, anfoneb gan PHD Drilling ar gyfer amnewid twll turio ac adroddiad strwythurol gan D Williams o 'Engineering Cyf'. Mae llythyr eglurhaol oddi wrth yr apelydd hefyd.

Hanes y safle fel yr honnwyd gan y partïon

12. Mae'r apelydd yn honni bod Ty'n Ffridd yn fwthyn o'r 19eg ganrif gydag ysgubor gerrig wedi'i chysylltu ag ef. Mae'r ysgubor gerrig wedi cael ei disodli gan yr adeilad petryalog mwy o faint nad oes ganddo do. Roedd yn eiddo i Mr Cledwyn Phillips hyd nes ei farwolaeth yn 2000. Bu'n byw yno tan y 1960au hwyr. Adroddir ei fod wedi talu'r Dreth Gyngor tan 1985. Prynodd Mr Lewis Dy'n Ffridd a thir amaethyddol yn 2000. Yn 2018, cafodd Ty'n Ffridd ei ddifrodi gan storm a chwypodd do'r adeilad gan achosi difrod i simnai'r talcen gorllewinol, hefyd. Honnir ers i'r adeilad gael ei feddiannu ddiwethaf fod cneifwyr yn defnyddio'r adeilad yn ysbeidiol bob blwyddyn ac yn aros yno hyd at 2009. Ni wnaed unrhyw ddefnydd arall o'r adeilad yn y cyfamser ers 2009. Yn 2015, driliwyd ffynnon ddŵr i ddisodli'r ffynnon wreiddiol ac mae wedi'i chysylltu â'r annedd gan bibell.
13. Mae'r Awdurdod yn cyfeirio at gais cynllunio ym 1972 ar gyfer 'adnewyddu a gwelliannau i'r bwthyn' a wrthodwyd. Mae hefyd yn cyfeirio at ymholiad anffurfiol yn 2003 i adnewyddu 'tŷ adfeiliedig'. Mae wedi darparu llun o'r adeilad o'r awyr cyn storm 2018 i ddangos nad oedd ganddo do.

Rhesymau

a) – cyflwr ffisegol

14. Mae adroddiad strwythurol yr apelydd yn dangos bod yr adeilad mewn cyflwr da iawn gyda'r waliau gwreiddiol a mortar calch yn gyfan. Mae'r adroddiad yn canfod bod sylfeini'r adeilad wedi'u hadeiladu oddi ar graig. Mae'r waliau 700mm o drwch wedi'u hadeiladu o gerrig rwbel ar hap ac mae'r rhain yn parhau i fod yn hollol fertigol heb arwyddion o fochio na chracio. Adroddir bod y pwyntio calch mewn cyflwr da yn fewnol ac yn allanol. Mae'r adroddiad yn honni bod y ffaith bod y mortar calch mewn cyflwr mor dda yn cadarnhau y bu to uwchben yr adeilad ar hyd yr amser ac nid oes arwyddion o atgyweirio diweddar gan ddefnyddio sment. Mae bondo'r lle tân cil pentan gorllewinol wedi'i gynnal gan ategion, ond adroddir bod y simnai fewnol mewn cyflwr da. Mae lle tân arall yn y talcen dwyreiniol a thystiolaeth o hen dyllau trawstiau a fyddai wedi cynnal llawr cyntaf ychydig o dan yr agoriad bach ar gyfer ffenestr yn y talcen. Mae'r llawr yn deils chwarel a slabiau llechi wedi'u gosod ar agreg wedi'i gywasgu.
15. Mae gweddillion hen grât tân, ond nid oes gwasanaethau'n cyflenwi'r adeilad heblaw am y bibell ddŵr o'r ffynnon. Mae llinell drydan uwchben yn y cyffiniau, ond nid yw'n cyflenwi'r adeilad ar hyn o bryd. Mae'r apelydd yn nodi y byddai trydan wedi cael ei ddarparu gan eneradur ar y safle.
16. Mae cafeat yn yr adroddiad strwythurol sy'n datgan lle nad oes sôn am ddiffyg, nad yw hyn yn awgrymu nad oes diffyg yn bodoli neu na fyddai'n strwythurol arwyddocaol.
17. Nid yw cyflwr presennol yr adeilad fel y'i nodir uchod yn adlewyrchu'r ffaith fod wal gefn yr adeilad wedi cael ei symud ymaith i raddau helaeth. Heb y wal, mae'r adeilad yn agor i fyny i'r adeilad petryalog mwy o faint i'r cefn. Nid oes sôn am y gwaith hwn na'i fod wedi digwydd o ganlyniad i ddifrod storm. Mae gweddill y wal gefn wreiddiol yn ymddangos yn gadarn ac yn unionsyth, sy'n peri i mi gredu bod y wal gefn wedi cael ei dymchwel yn rhan o ryw fath o waith yn gysylltiedig â'r adeilad allan cefn nad oes ganddo do. Mae'r adeilad yn ei gyflwr presennol yn cael ei amddiffyn rhag yr elfennau gan estyll pren; nid yw'n ddwrglos fel y mae'r apelydd yn awgrymu. Nid wyf o'r farn y gellir ystyried bod yr adeilad yn gadarn yn strwythurol heb y wal gefn. Mae'r diffyg sylw ynglŷn â wal gefn yr adeilad gwreiddiol yn hepgoriad arwyddocaol yn yr adroddiad strwythurol.

18. Fodd bynnag, nid yw cyflwr presennol yr adeilad yn berthnasol. Aeth yr apelydd ati i atgyweirio'r adeilad ar ôl iddo gael ei ddifrodi gan storm, ac mae hynny'n gyson â'r bwriad i ail-greu annedd. Y cwestiwn yw p'un a oedd cyflwr yr adeilad ar unrhyw adeg cyn y gwaith i atgyweirio'r difrod storm yn dangos y rhoddwyd y gorau i'r defnydd gwreiddiol fel annedd. Pan roddir y gorau i'r defnydd hwnnw, ni ellir ailgydio ynddo heb ganiatâd cynllunio.
19. Nid oes tystiolaeth nodedig o gyflwr Ty'n Ffridd pan y cafodd ei adael yn y 1960au hwyr. Mae datganiadau statudol Mr Lewis a'r apelydd yn honni bod Ty'n Ffridd wedi cael ei gynnal gan Mr Phillips hyd nes ei farwolaeth yn 2000, a'i fod yn bwriadu dychwelyd i'w gartref i fyw ar ôl ymddeol. Fodd bynnag, nid yw'r apelydd wedi darparu unrhyw beth i ddangos cyflwr yr adeilad ar yr adeg hon nac wedi hynny hyd nes iddo gael ei brynu yn 2000. Honnir bod Mr Lewis wedi cynnal yr adeilad i'r un safon a chyflwr â phan oedd Mr Phillips yn berchen arno, ond ni ddarperir tystiolaeth ffisegol dros gyfnod sy'n rhychwantu bron 30 mlynedd. Nid yw'r dystiolaeth gan Mr D Jones a Mr A Jones yn nodi pa waith cynnal a chadw a wnaethant i Dy'n Ffridd pan oeddent yn cynorthwyo Mr Phillips. Ni ddarperir cyfnod penodol o amser na thystiolaeth ddogfennol o'r gwaith a wnaed. Mae'r dystiolaeth yn amwys ac yn brin o fanylion penodol.
20. Yn ei lythyr, mae Mr E Griffiths yn datgan y bu'n cneifio defaid yn Nant Cwmbran Isaf a Phennant Mawr am fwy na 50 mlynedd, ac y bu Mr Phillips ym Mhennant Mawr yn ystod y cyfnod hwnnw. Mae'n nodi y byddai cneifwyr mudol yn aros yn y bwthyn (Ty'n Ffridd) yn rheolaidd, a oedd yn ddwrglos, yn ddiogel, â chyflenwad dŵr ac yn gyfanheddol. Mae'n honni yr oedd cneifwyr yn parhau i aros yn y bwthyn hyd at 10 mlynedd yn ôl. Dyddiad ei lythyr yw 6 Awst 2021, a fyddai'n golygu y byddai cneifwyr wedi aros yn yr eiddo hyd at 2011.
21. Fodd bynnag, er y disgrifir cyflwr Ty'n Ffridd, ni roddir cyfnod penodol. Mae datganiadau statudol Mr Lewis a'r apelydd yn dweud y cafodd ei ddefnyddio'n dymhorol gan gneifwyr teithiol hyd at 2009. Ni ddisgrifir cyflwr yr adeilad yn fanwl ac ni nodir cyflwr yr adeilad o'r 1960au ymlaen.
22. Mae'r llythyr gan y Cyngor Cymuned yn nodi bod Mr Aaron Hughes a Mr Abner Hughes wedi gwneud gwaith cynnal a chadw ar adeilad yr apêl ers sawl blwyddyn. Yn ystod y 10 mlynedd diwethaf, gwnaethant helpu Mr Dewi Jones gyda gwaith cynnal a chadw ac roeddent yn ymwybodol bod yr adeilad yn cael ei ddefnyddio fel uned breswyl ar gyfer cneifwyr tymhorol. Fodd bynnag, nid yw'r cyflwyniad hwn a rhai eraill yn darparu dyddiadau penodol nac yn esbonio cyflwr yr adeilad yn nhermau clir, manwl gywir, a diamwys.
23. Mae'r dystiolaeth sydd ar gael ynglŷn â chyflwr yr adeilad cyn y difrod storm ac ers yr adeg y cafodd ei feddiannu ddiwethaf gan Mr Phillips yn y 1960au yn brin ac yn amwys. Mae tystiolaeth yr Awdurdod yn gwrth-ddweud honiadau'r apelydd.
24. Ym 1972, cyflwynodd Mr Phillips gais cynllunio ar gyfer 'adnewyddu a gwelliannau i'r bwthyn'. Fe'i gwrthodwyd ar sail polisi oherwydd ei fod y tu allan i ffiniau anheddiad ac oherwydd pryderon ynglŷn â mynediad. Ymwelodd y Pwyllgor Cynllunio â'r safle lle y gwelwyd nad oedd to i'r adeilad a dim ond ambell ddarn o bren oedd yn ei le.
25. Mae'r apelydd yn herio'r ddibyniaeth ar y datganiad hwn oherwydd ei fod yn 'sylv eilaidd'. Fodd bynnag, mae'r Pwyllgor Cynllunio'n gyfrifol am wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio, ac os dyna'r ffeithiau cofnodedig a ganfuwyd bryd hynny, yna mae'n rhaid rhoi pwys sylweddol iddynt, gan nad oes rheswm i herio dibynadwyedd y datganiad hwnnw. Mae'r apelydd yn honni y gallai hyn fod yn gyfeiriad at ran fach o'r to neu'r adeilad amaethyddol cysylltiedig. Nid wyf o'r farn y gellir dehongli'r mynegiad nad oedd to i'r

adeilad a dim ond ambell ddarn o bren yn y ffordd hon. Mae baich y profi ar yr apelydd i ddangos ei achos ar sail pwysau tebygolrwydd ac mae'n ymddangos bod tystiolaeth groes ynglŷn â chyflwr yr adeilad ym 1972.

26. Mae'r apelydd yn honni na ddylai'r cais cynllunio ym 1972 fo wedi cael ei gyflwyno oherwydd rhoddwyd cyngor cynllunio anghywir i Mr Phillips, ac nid oedd y rhesymau dros wrthod yn cyfeirio at gyflwr yr adeilad. Nid wyf o'r farn bod y naill bwynt na'r llall yn cynorthwyo achos yr apelydd, oherwydd gwrthodwyd y cais cynllunio ar sail polisïau cyfyngu ar adeiladu yng nghefn gwlad ac ni chyflwynwyd apêl bryd hynny. Nid yw'r cyflwyniad hwn yn tansilio achos yr Awdurdod o ran y dystiolaeth groes y mae'n dibynnu arni.
27. Mae'r Awdurdod hefyd yn dibynnu ar ymholiad cyn-ymgeisio a wnaed yn 2003. Gofynnodd hwn am gyngor ynglŷn â ph'un a fyddai caniatâd cynllunio'n cael ei roi i 'adnewyddu'r tŷ adfeiliedig' ar safle'r apêl. Honnir bod ymholiad 2003 yn nodi bod yr adeilad mewn cyflwr dinistriol. Mae'r apelydd yn honni nad yw hyn yn dystiolaeth o gyflwr ffisegol yr adeilad na'i fod wedi'i adael, ac ni dderbyniwyd ymateb gan yr Awdurdod.
28. Petai'r Awdurdod wedi ymateb i'r ymholiad fe allai tystiolaeth fanylach fod wedi cael ei darparu ynglŷn â chyflwr yr adeilad bryd hynny. Fodd bynnag, mae'n rhaid rhoi pwys cymedrol i'r ffaith bod y llythyr gan berchennog yr adeilad wedi'i ddisgrifio fel tŷ adfeiliedig.
29. Mae'r Awdurdod wedi darparu llun o'r awyr a dynnwyd cyn storm 2018. Mae hwn yn dangos adeilad petryalog bach yr apêl heb do i raddau helaeth a heb olion gweladwy strwythur to cynhaliol. Mae'n ymddangos bod llystyfiant yn bresennol ar un ochr ac ar ran o'r wal flaen. Nid yw hyn yn edrych fel strwythur to i mi a, sut bynnag, mae llawr gwaelod yr adeilad i'w weld o'r ffotograff hwn o'r awyr. Mae hyn yn awgrymu i mi nad oedd yr adeilad yn ddwrglos o gwbl, a bod y waliau mewnol yn agored i'r elfennau. Mae'r apelydd yn honni mai 'gordyfiant bwriadol' oedd hyn i amddiffyn y to gwreiddiol oddi tano, ond ni allaf dderbyn bod hynny'n ddarbwyllol. Nid yw'r to gwreiddiol yn bresennol ar gyfer y rhan fwyaf o'r adeilad ac ni fyddai'r adeilad yn cael ei amddiffyn rhag yr elfennau o gwbl.
30. Mae tystiolaeth yr Awdurdod yn gwrth-ddweud honiadau'r apelydd o ran cyflwr ffisegol yr adeilad. Nid yw cyflwr presennol yr adeilad yn arwydd o'i gyflwr ar ôl i Mr Phillips ei feddiannu hyd at ddyddiad rywbryd cyn storm 2018. Prin yw'r dystiolaeth wirioneddol o gyflwr yr adeilad a gyflwynwyd gan yr apelydd drwy gydol y cyfnod perthnasol hwn. Mae'r llythyrau a'r datganiadau statudol a gyflwynwyd sy'n nodi bod yr adeilad yn ddwrglos ac yn gyfanheddol, a bod gwaith cynnal a chadw rheolaidd wedi cael ei wneud, yn amwys ac nid ydynt yn fanwl gywir.
31. Fy nghasgliad ar faen prawf a) yw bod tystiolaeth yr apelydd yn cael ei gwrth-ddweud a'i bod yn awgrymu adeilad a oedd wedi mynd â'i ben iddo i raddau difrifol trwy esgeulustod. Roedd ei allu i weithredu fel annedd wedi cael ei beryglu'n ddifrifol oherwydd nid oedd ganddo do ar ryw adeg cyn storm 2018 a chyfeiriwyd at y ffaith ei fod yn adfeiliedig a heb do ar bwyntiau nodedig ar hyd hanes yr adeilad ym 1972 a 2003. Yn fy marn i, roedd gallu'r adeilad i weithredu fel annedd wedi'i beryglu, sy'n awgrymu y rhoddwyd y gorau i ddefnyddio'r annedd.
b) – faint o amser nad yw'r adeilad wedi cael ei ddefnyddio at ddibenion preswyl
32. Meddiannwyd Ty'n Ffridd ddiwethaf yn y 1960au hwyr. Talwyd y Dreth Gyngor ar yr adeilad hyd at 1985. Fodd bynnag, nid oes tystiolaeth ffisegol o hyn gan nad oedd Cyngor Gwynedd yn cadw cofnodion bryd hynny. Dywedir bod yr adeilad wedi cael ei ddefnyddio at ddefnydd preswyl tymhorol gan gneifwyr hyd at 2009.

33. O ystyried y dystiolaeth groes gan yr Awdurdod ynglŷn â chyflwr yr adeilad a ph'un a oedd ganddo do, fel y nodir uchod, ni chadarnhawyd yn ôl pwysau tebygolrwydd p'un a oedd yr adeilad yn gweithredu fel annedd pan oedd y cneifwyr yno. Cyn y storm yn 2018, mae'r llun o'r awyr yn dangos cyflwr adfeiliedig difrifol, ac ni fyddai wedi bod yn gyfanheddol bryd hynny.
34. Os oedd y defnydd preswyl diwethaf yn y 1960au hwyr, mae hyn yn gyfnod sylweddol o ddiffyg meddiannaeth fel annedd a fyddai'n awgrymu y rhoddwyd y gorau i'r defnydd gwreiddiol. Os oedd y cneifwyr wedi meddiannu'r adeilad at ddibenion preswyl ddiwethaf yn 2009, mae hyn yn 12 mlynedd ers iddo gael ei ddefnyddio ddiwethaf, ac yn gyfnod byrrach o lawer o ddiffyg defnydd. Fodd bynnag, gall y cyfnod byrrach hwn o ddiffyg defnydd fod yn ddigon i gadarnhau gadael yn segur.
35. Mae baich y profi ar yr apelydd i ddangos ei achos, ac nid yw'r dystiolaeth sydd ar gael yn dangos, yn ôl pwysau tebygolrwydd, na chefnwyd ar yr annedd wreiddiol.
- c) – defnyddiau eraill*
36. Nid oes dystiolaeth uniongyrchol o wneud unrhyw ddefnydd arall o'r adeilad ers i Mr Phillips ei adael yn y 1960au hwyr. Yn fy marn i, mae'r mater hwn yn niwtral o ran gadael yn segur.
- ch) – bwriadau'r perchennog*
37. O'r dystiolaeth a gyflwynwyd, dywedir bod Mr Phillips wedi cynnal a chadw'r adeilad hyd at 2000. Mae'r apelydd yn honni bod Mr Phillips yn bwriadu dychwelyd i Dy'n Ffridd i ymdeol. Gellid ystyried cais cynllunio 1972 fel ei fwriad i ddychwelyd yr eiddo i ddefnydd preswyl. Talodd ardrethi ar yr eiddo hefyd hyd at 1985, er nad oes dystiolaeth ddogfennol o hyn.
38. Nid oes llawer i wrth-ddweud bwriadau'r perchennog presennol a'r apelydd o 2000 ymlaen. Yn 2023, gwnaed ymholiad cyn-ymgeisio ynglŷn ag adnewyddu'r adeilad, adnewyddwyd ffynnon yn 2015 a gosodwyd to newydd ar ôl difrod storm yn 2018.

Casgliadau

39. Mae baich y profi ar yr apelydd a'r prawf i'w gymhwyso yw pwysau tebygolrwydd. Cadarnhawyd y bydd gadael yn segur yn gydbwysedd o'r pedwar maen prawf, fel yr amlinellir uchod. Yn fy marn i, nid yw'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn fanwl gywir a diamwys, ac mae hefyd yn cael ei gwrth-ddweud gan dystiolaeth yr Awdurdod. O ran maen prawf ch), nid yw'r dystiolaeth o'r bwriad i gadw Ty'n Ffridd fel annedd yn amlwg drwy gydol y cyfnod ers y 1960au hwyr. Mae'r diffyg camau cadarnhaol i sicrhau cyflwr yr adeilad ar gyfer ei ailgyfanheddu o bosibl yn awgrymu nad oedd hynny'n wir oherwydd ni apeliwyd yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio ym 1972. Ers 2000, pan gymerodd Mr Lewis berchnogaeth o'r adeilad, gwnaed ymholiad yn 2003 i adnewyddu'r adeilad. Adnewyddwyd a chloddwyd ffynnon yn 2015, ac amnewidiwyd y to yn 2018 gyda dalennau metel. Mae'r maen prawf hwn yn cefnogi achos yr apelydd i ryw raddau.
40. Nid yw maen prawf b) wedi cael ei brofi, sef nad oedd yr annedd wedi cael ei gadael yn segur. O ran maen prawf c), ni fu unrhyw ddefnydd yn y cyfamser i ddisodli'r defnydd preswyl.
41. O ran maen prawf a), mae dystiolaeth yr apelydd yn cael ei gwrth-ddweud ac mae'n dangos adeilad a oedd wedi mynd â'i ben iddo i raddau difrifol trwy esgeulustod. Collwyd ei allu i weithredu fel annedd oherwydd nid oedd ganddo do, fel yr amlinellir yn fanwl uchod. Mae'r dystiolaeth yn cadarnhau y rhoddwyd y gorau i'r defnydd o'r annedd.

Cyf: CAS-02057-F4H7R1

42. Am y rhesymau uchod, deufaf i'r casgliad fod sail dda i benderfyniad yr Awdurdod i wrthod rhoi'r dystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon ar gyfer annedd. Nid wyf o'r farn y byddai tystysgrif mewn unrhyw dermau eraill yn briodol. Deufaf i'r casgliad y dylai'r apêl gael ei gwrthod, a byddaf yn arfer y pwerau a drosglwyddwyd i mi o dan adran 195(3) Deddf 1990, fel y'i diwygiwyd, yn unol â hynny.

Iwan Llloyd

AROLYGYDD