

RHYBUDD O GYFARFOD / NOTICE OF MEETING



Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

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

Snowdonia National Park Authority

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

Cyfarfod : *Pwyllgor Cynllunio a Mynediad*

Dyddiad: *Dydd Mercher 23 Mai 2018*

Amser *10.00 y.b.*

Man Cyfarfod: *Plas Tan y Bwlch, Maentwrog.*

Meeting: *Planning and Access Committee*

Date: *Wednesday 23 May 2018*

Time: *10.00 a.m.*

Location: *Plas Tan y Bwlch, Maentwrog.*

***Aelodau wedi'u penodi gan Gyngor Gwynedd
Members appointed by Gwynedd Council***

Y Cyngorydd / Councillor :

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

***Aelodau wedi'u penodi gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Members appointed by Conwy County Borough Council***

Y Cyngorwyr / Councillors :

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

***Aelodau wedi'u penodi gan Llywodraeth Cymru
Members appointed by The Welsh Government***

*Mr. Brian Angell, Ms. Tracey Evans,
Mrs. Marian W. Jones, Mr. Ceri Stradling, Mr Owain Wyn.*

R H A G L E N

- 1. Ymddiheuriadau am absenoldeb a Datganiadau'r Cadeirydd**
Derbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb a datganiadau'r Cadeirydd.
- 2. Datgan Diddordeb**
Derbyn unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb gan aelodau neu swyddogion mewn perthynas ag unrhyw eitem fusnes.
- 3. Cofnodion**
Bydd y Cadeirydd yn cynnig bod cofnodion cyfarfod y Pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 11 Ebrill 2018 yn cael eu harwyddo fel cofnod cywir (copi yma) a derbyn y materion sy'n codi, er gwybodaeth.
- 4. Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir**
Cyflwyno adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir am y ceisiadau a ddaeth i law. (Copïau yma)
- 5. Adroddiadau Diweddarau**
Cyflwyno adroddiadau diweddarau, er gwybodaeth. (Copïau yma)
- 6. Cymeradwyo Penodi Swydd Wag Achlysurol ar gyfer Fforwm Mynediad Lleol y De**
Cyflwyno adroddiad gan y Swyddog Mynediad ac Ysgrifennydd y Fforymau Mynediad Lleol. (Copi yma)
- 7. Adroddiad Fforymau Mynediad**
Cyflwyno adroddiad gan y Swyddog Mynediad, er gwybodaeth. (Copi yma)
- 8. Apêl Cynllunio**
Cyflwyno adroddiad llafar gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir ar benderfyniad yr Arolygydd i ganiatáu apêl gan Mr. A. Sutton yn erbyn penderfyniad yr Awdurdod i wrthod rhoi caniatâd cynllunio am annedd newydd, Llain 4 a 5, Felindre, Pennal, Gwynedd.
(Amgaeir copi o benderfyniad yr Arolygydd - Copi yma)
- 9. Penderfyniadau a Ddirprwywyd**
Cyflwyno rhestr o geisiadau sydd wedi cael eu penderfynu yn unol ag awdurdod a ddirprwywyd, er gwybodaeth. (Copi yma)

**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD PARC CENEDLAETHOL ERYRI
DYDD MERCHER 11 EBRILL 2018**

Cyng Elwyn Edwards (Gwynedd) (Cadeirydd)

PRESENNOL:

Aelodau wedi'u penodi gan Gyngor Gwynedd

Cyng Freya Bentham, Alwyn Gruffydd, Annwen Hughes, Edgar Wyn Owen, Elfed Powell Roberts, John Pughe Roberts, Catrin Wager, Gethin Glyn Williams;

Aelodau wedi'u penodi gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

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

Aelodau wedi'u penodi gan Lywodraeth Cymru

Ms. Tracey Evans, Mrs. Marian Wyn Jones, Mr. Ceri Stradling, Mr. Owain Wyn;

Swyddogion

Mr. G. Iwan Jones, Mr. Jonathan Cawley, Mr. Aled Lloyd, Mr. Richard Thomas, Mrs. Rebeca Jones, Ms. Iona Thomas, Mr. Dewi Roberts, Mrs. Anwen Gaffey, Ms. Llinos Angharad.

Ymddiheuriad

Mr. Brian Angell.

1. Cyhoeddiadau'r Cadeirydd

Croesawodd y Cadeirydd y Cynghorydd Wyn Ellis-Jones i'r cyfarfod. Y Cynghorydd Ellis-Jones oedd cynrychiolydd newydd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, a benodwyd i lenwi'r swydd wag a adawyd gan y Cynghorydd Chris Hughes.

2. Datgan Diddordeb

Datganodd Ms. Tracey Evans fudd personol a rhagfarnol yn Eitem 4 (2) ar yr Agenda, o dan baragraffau 10 (2) (a) (ii) a 12 (1) o'r Cod Ymddygiad i Aelodau, a gadawodd y cyfarfod tra roedd y mater yn cael ei drafod.

Datganodd y Cynghorydd Freya Bentham fudd personol a rhagfarnol yn Eitem 4 (3) ar yr Agenda, o dan baragraffau 10 (2) (c) (i) a 12 (1) o'r Cod Ymddygiad i Aelodau, a gadawodd y cyfarfod tra roedd y mater yn cael ei drafod.

Datganodd y Cynghorydd Gethin Williams fudd personol a rhagfarnol yn Eitem 4 (5) ar yr Agenda, o dan baragraffau 10 (2) (c) (i) a 12 (1) o'r Cod Ymddygiad i Aelodau, a gadawodd y cyfarfod tra roedd y mater yn cael ei drafod.

Datganodd Mr. Aled Lloyd ddiddordeb yn eitem 4 (4) ar yr Agenda a daeth yn ôl o'r cyfarfod pan drafodwyd yr eitem.

3. Cofnodion

Derbyniwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad a gynhaliwyd ar 7 Mawrth 2018 ac arwyddodd y Cadeirydd hwy fel cofnod cywir.

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

Gweler yr Atodlen o Benderfyniadau Cynllunio ynghlwm.

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

Gweler yr Atodlen o Benderfyniadau Cynllunio ynghlwm.

6. **Penderfyniadau Dirprwyedig
Cyflwynwyd a Derbyniwyd** – Rhestr o geisiadau a benderfynwyd yn unol ag awdurdod a ddirprwywyd.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.

Daeth y cyfarfod i ben am 10.50 yb.

ATODLEN O BENDERFYNIADAU CYNLLUNIO - 11 Ebrill 2018

Eitem Rhif.

4. Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir

(1) NP3/12/14V – Codi estyniad unllawr i'r cefn, Castell Cidwm, Betws Garmon.

Adroddwyd – Gofynnodd yr Aelodau i'r Swyddog Achos drafod cyflwr y safle gyda'r ymgeiswyr.

PENDERFYNWYD rhoi caniatâd yn unol â'r argymhelliad.

(2) NP3/12/34G – Gosod offer monitro tywydd ar y to, Hafod Eryri, Copa'r Wyddfa.

PENDERFYNWYD rhoi caniatâd yn unol â'r argymhelliad.

(3) NP5/58/299B – Codi sied gardd o bren, 45 Llwyn Ynn, Talybont.

PENDERFYNWYD rhoi caniatâd yn unol â'r argymhelliad.

(4) NP5/59/683C – Cais ôl-weithredol i gadw estyniad ochr a fflw, Cil-y-Coed, Llan Ffestiniog.

Adroddwyd – Argymhellodd yr Aelodau y dylid cadw ffens y ffin a dylai ei ymddangosiad fod yn unffurf o ran steil.

PENDERFYNWYD yn ddarostyngedig i nodi'r gwelliant uchod, i roi caniatâd yn unol â'r argymhelliad.

(5) NP5/65/352 – Dymchwel estyniad unllawr presennol ac adeiladu estyniad deulawr newydd, Dwynant, Bontddu.

PENDERFYNWYD rhoi caniatâd yn unol â'r argymhelliad.

(6) Diweddariad ar y gweithdrefnau a'r gwelliannau i'r system brosesu ceisiadau cynllunio APAS

Adroddwyd - Cyflwynodd y Pennaeth Rheoli Datblygu a Chydymffurfiaeth yr adroddiad a'r cefndir. Rhoddwyd arddangosiad o swyddogaethau'r system i'r Aelodau ac yn sgil hynny, gwnaed y sylwadau canlynol: -

- yn y cyfarfod blynyddol gyda Chynghorau Cymuned, dylai swyddogion drafod y ffyrdd mwyaf effeithiol i Gynghorau Cymuned ymateb i ymgynghoriadau, gyda'r pwyslais ar ddarparu rhesymau cynllunio cadarn.

- yn ystod y cyfarfod blynyddol, dylai swyddogion ddarparu hyfforddiant ar gyfathrebu electronig a dangos sut i gael mynediad at y ddolen at y rhestrau wythnosol ac yn y blaen.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad, er gwybodaeth.

5. Adroddiadau Diweddarau

(1) Rhestr o Achosion Cydymffurfiaeth – **Er gwybodaeth**

Yn codi yn sgil hynny,

22. Gwesty Dewi Sant, Harlech - Cyflwr blêr adeilad

Rhoddodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir ddiweddariad i'r Aelodau ar y sefyllfa ddiweddaraf.

25/26 5 Fron Goch, Maentwrog – Addasiadau i Simnai

Bydd yr Aelodau yn derbyn y wybodaeth ddiweddaraf yn y cyfarfod nesaf.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.

- (2) Hysbysiadau Cynllunio, Gorfodaeth a Thystysgrifau Apeliadau Defnydd Cyfreithlon Apeliadau wedi'u cyflwyno ac yn aros am benderfyniad – **Er gwybodaeth PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.**
- (3) Cytundebau Adran 106 – **Er gwybodaeth PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.**
- (4) 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>
1	NP5/55/60G	Adeiladu 4 ty (2 fforddiadwy a 2 farchnad agored) yn cynnwys gosod gwaith trîn carthion ac estyniad i ffordd stad, Tir ger Clydfan, Ffordd y Felin, Brynchrug / Construction of 4 dwellings (2 affordable and 2 open market) together with the installation of a sewage treatment plant and extension to estate road, Land adjacent to Clydfan, Ffordd y Felin, Brynchrug.	Miss Iona Thomas

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri Dyddiad: 23-Mai-2018
– Pwyllgor Cynllunio a Mynediad

Cais Rhif: NP5/55/60G

Dyddiad Cofrestru: 08/03/18

Cymuned: Brynchrug

Cyfeirnod Grid: 260799 303056

Swyddog Achos: Ms Iona Thomas

Lleoliad:
Tir ger Clydfan, Ffordd y Felin, Brynchrug

Ymgeisydd:

Mr. Gwyn Williams
Clydfan
Ffordd y Felin
Brynchrug
Tywyn
Gwynedd
LL36 9NT

Disgrifiad:

Adeiladu 4 ty (2 fforddiadwy a 2 farchnad agored) yn cynnwys gosod gwaith trŵn carthion ac estyniad i ffordd stad.

Safle: Mae'r safle (tua 0.4 hectar) yn rhan o faes amaethyddol mwy sydd wedi'i leoli ar ochr orllewinol Ffordd y Felin. Mae'r eiddo wedi'i amgylchynu i'r gogledd, i'r dwyrain a'r de gan eiddo preswyl o wahanol fathau a meintiau, a thir amaethyddol agored i'r gorllewin.

Cynnig: Mae'r cais hwn ar gyfer adeiladu 4 annedd deulawr ar wahân (2 fforddiadwy a 2 marchnad agored) gyda garejys ynghlwm, ynghyd â gosod gweithfeydd trin carthffosiaeth. Byddai mynediad at y datblygiad trwy gyfrwng ffordd y stad (ffordd breifat) yn ymestyn o ffordd ystâd bresennol Ffordd y Felin.

Ymatebion gan ymgynghoreion:

Cyngor Cymuned Brynchrug	Dim gwrthwynebiad – croesawu'r cynnig .
Cyngor Gwynedd- Priffyrdd	Argymhellwyd diwygio dyluniad ffordd yr ystâd i gydymffurfio â gofynion mabwysiadu Awdurdod Priffyrdd. Yn aros am sylwadau pellach yn dilyn cadarnhad y bydd y ffordd ystâd yn ffordd breifat.
Cyngor Gwynedd – Iechyd yr Amgylchedd	Dim ymateb wedi ei dderbyn.
Cyngor Gwynedd – Rheolaeth Adeiladu	Dim ymateb wedi ei dderbyn.

Cyfoeth Naturiol Cymru	Pryderon – Mae'r safle datblygu yn agos at system garthffos gyhoeddus. Mae'n ofynnol i'r ymgeisydd gadarnhau y bydd y draeniad budr yn cael ei gysylltu â'r brif garthffos, fel arall rhaid dangos nad yw'n ymarferol cysylltu â'r brif garthffos.
Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru	Dim sylwadau
Dwr Cymru	Sylwadau - cyngorwyd y dylai'r ymgeisydd gysylltu gyda Chyfoeth Naturiol Cymru oherwydd bwriedir defnyddio gwaith trin preifat. Gofynnwyd i drefn ail-ymgyngori gael ei chynnal os bydd amgylchiadau'n newid a cheisir cysylltiad â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.
Ecoleg	Sylwadau – gofyn am gynllun tirlunio
Coedwigaeth	Sylwadau – gofyn am gynllun tirlunio

Ymatebion o ganlyniad i rybudd ar y safle ac ymgynghori gyda chymdogion:

Derbyniwyd llythyrau o wrthwynebiad gan un cymydog agos a Phwyllgor Gweithredu Ffordd y Felin (sy'n cynnwys 16 llofnod). Mae eu sylwadau / gwrthwynebiadau wedi'u crynhoi fel a ganlyn:

- Byddai anheddau newydd yn ymyrryd â 2 Mill Lane ac yn gôr edrych arnynt.
- Mae mynediad i'r cae yn gyfyngedig iawn ac mae'n destun llifogydd.
- Byddai traffig ychwanegol yn ystod ac ar ôl adeiladu yn amharu ar aflonyddwch ar hyd Mill Lane a Ffordd y Felin.
- Bydd y sŵn a gynhyrchir yn ystod adeiladu'r datblygiad yn amharu ar gymdogion.
- Mae'r defaid sy'n meddiannu'r maes yn destun llawer o ddiddordeb i'r bobl leol ac i ymwelwyr.
- Pryderon y ceisir am dai ychwanegol ar y safle yn nes ymlaen.
- Pryderon ynghylch fforddiadwyedd y rhai a neilltuwyd fel tai fforddiadwy.
- Colli golygfa.
- Effaith ar werthiant anheddau presennol ar y stad.
- Mae yna nifer o dai i'w gwerthu yn yr ardal heb fawr o ddiddordeb. Does dim angen am fwy.
- Gwrthodwyd y ceisiadau blaenorol; beth sy'n wahanol y tro hwn?
- Ni fyddai tŷ deulawr ar wahân yn cydweddu.
- Pryderon ynglŷn â chynnal y darn gweddilliol o dir a ddynodwyd ar gynllun y safle fel 'Tir i aros fel y mae'.
- Pryderon ynghylch effaith y datblygiad arfaethedig ar y gofynion parcio ar hyd yr ystâd bresennol.

Dynodiadau:

O fewn ffin datblygu tai
Safle wedi ei ddynodi i dai

Rheswm(au) Pam fo'r Cais yn cael ei Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir o'r farn y byddai'n fwy priodol cyfeirio'r mater at y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad i'w benderfynu.

Hanes Cynllunio:

Cais rhif	Manylion	Penderfyniad
NP5/55/60D	Codi un tŷ (yn ychwanegol i'r 3 a gyflwynwyd yn gynt)	Gwrthod 22-Hyd-2012 Apêl wedi ei wrthod 20-Medi-2013
NP5/55/60C	Cais llawn i godi 3 annedd deulawr ar wahân, ffurfio ffordd ystâd a gosod tanc septig newydd 6000 litr	Gwrthod 22-Hyd-2012 Apêl wedi ei wrthod 20-Medi-2013
NP5/55/60B	Cais anghyflawn ac anghofrestredig ar gyfer adeiladu 3 annedd ar wahân deulawr a gosod tanc septig	Wedi ei dynnu'n ôl 24-Awst-2011
NP5/55/60A	Cais llawn i adeiladu 3 tŷ deulawr ar wahân	Gwrthod 22-Tach-2010
NP5/55/60	Cais amlinellol i adeiladu 5 tŷ	Caniatâd Cynllunio wedi ei gymeradwyo yn amodol ar 06-Mai-1993

Polisiâu Cynllunio Perthnasol - Cynllun Datblygu Lleol Eryri:

Polisi rhif	Polisi
PS A	Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a Datblygiad Cynaliadwy
PS G	Tai
PD 1	Egwyddorion Datblygu Cyffredinol
PD 6	Dyluniad a Deunyddiau Cynaliadwy

Cefndir:

Gwrthodwyd ceisiadau cynllunio NP5/55/60C a NP5/55/60D yn 2012, a chafodd apêl ei wrthod wedyn yn 2013, ar gyfer adeiladu cyfanswm o 4 annedd ar hyd ffin ddwyreiniol y safle mwy yn union gyferbyn â'r ymyl ar hyd y gwair Ffordd y Felin. Gwrthodwyd y ceisiadau ar ddyluniad, gosodiad a chyd-osiad.

Daeth yr arolygydd i'r casgliad y byddai cynllun arfaethedig y tai (lle byddai gerddi cefn yr anheddau yn wynebu Ffordd y Felin) yn groes i'r patrwm datblygu presennol a byddai'n arwain at ddatblygiad anghydnaws ac anghysbell. Byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal ac ar rinweddau arbennig y Parc Cenedlaethol.

Byddai'r datblygiad hefyd yn niweidio'n sylweddol amodau byw trigolion cyfagos. Mae copi o benderfyniad yr apêl wedi'i gynnwys ym mhapur dogfen rhif 1.

Asesiad:

Yn gyntaf, gofynnwyd am 9 annedd ar y safle yn ystod y cam cyn cyflwyno cais. Mynegodd y Swyddogion bryderon na fyddai'r cynllun arfaethedig yn goresgyn y pryderon a godwyd gyda'r ceisiadau blaenorol. Fe'i cynghorwyd y gellir ystyried uchafswm o 4 annedd ar hyd ffin orllewinol y safle yn fwy ffafriol, gyda gweddill y safle yn cael ei ddiogelu fel man agored i sicrhau na fydd unrhyw effaith andwyol ar fwynderau'r anheddau presennol ac arfaethedig.

Mae'r datblygiad arfaethedig sy'n ddarostyngedig i'r cais hwn ar gyfer adeiladu 4 annedd deulawr ar wahân, a leolir yn ôl cyngor y swyddog ar hyd ffin orllewinol y cae. Ystyrir bod y cynllun arfaethedig yn diogelu mwynderau'r anheddau presennol ac arfaethedig ac ni fyddai unrhyw or edrych uniongyrchol yn digwydd o ystyried y pellteroedd rhwng y gwahanol eiddo. Ystyrir hefyd na fyddai unrhyw effaith niweidiol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal; byddai cyfeiriadedd yr anheddau yn dilyn y patrwm datblygu cyffredinol o fewn y pentref, hynny yw bod y tai ar wahân yn wynebu eu priffyrdd perthnasol gan mwyaf.

Er y bu pryderon na fyddai'r tai annedd deulawr arfaethedig yn cyd-fynd o fewn ystâd byngalos a byngalos dormer, dylid nodi bod nifer o ddatblygiadau tai o wahanol ddyluniadau a meintiau ym mhentref Bryncreg. Mae enghreifftiau o anheddau deulawr yn yr ardal gyfagos i'w gweld i'r gogledd o'r safle (Cilvan House a Glyn Saron ar Mill Lane). Nid oes gan yr ardal gymeriad arbennig o nodedig a gallai dderbyn amrywiaeth o ran dyluniad anheddau newydd.

Mae'r deunyddiau a gynigir yn cynnwys wyneb carreg ar flaen pob annedd a rendr ar yr holl ddrychiadau sy'n weddill. Hysbyswyd yr asiant y byddai'r wynebau cerrig yn ddianghenraid yn y cyd-destun hwn oherwydd y deunydd mwyaf blaenllaw yn yr ystâd bresennol yw 'pebbledash' / chwip / rendr, ac fe'i gwahoddwyd i gyflwyno cynlluniau diwygiedig i'r perwyl hwn. Disgwylir y rhain ar adeg ysgrifennu.

Mae Polisi Strategol G yn ceisio 50% o dai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol ar safleoedd sy'n eiddo preifat o fewn ffiniau datblygu tai aneddiadau.

O'r pedwar annedd a gynigiwyd, dyrannwyd dau fel anheddau fforddiadwy; byddai'r ddau arall yn aneddiadau marchnad agored. Felly mae'r bwriad yn cydymffurfio â Pholisi Strategol G. Yn ogystal, mae maint yr unedau fforddiadwy (120m²) yn cydymffurfio â gofynion Canllawiau Cynllunio Atodol 4: Tai Fforddiadwy o ran mwyafswm maint annedd deu lawr, 3-5 ystafell wely. Mae'r cyfyngiad maint yn ei le i sicrhau bod maint yr annedd gymesur ag anghenion yr aelwyd arfaethedig a'i fod yn fforddiadwy i feddianwyr presennol ac yn y dyfodol.

Gwahoddwyd yr ymgeisydd i ymrwymo i Gytundeb Adran 106 yn cyfyngu meddiannaeth yr anheddau i bobl sy'n bodloni'r meini prawf 'person lleol' a'r angen am dai. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad doedd yr ymgeisydd heb gadarnhau eu parodrwydd i ymrwymo i gytundeb 106 eto.

Yn dilyn sylwadau gan yr ymgynghorion, gofynnwyd am gynllun tirlunio ac mae'r asiant wedi gwneud ymholiadau â Dŵr Cymru ynglŷn â chysylltiad â'r rhwydwaith carthffosydd cyhoeddus. Disgwylir cynlluniau / gwybodaeth bellach ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Disgwylir sylwadau pellach gan yr adran Priffyrdd yn dilyn cadarnhad bod y ffordd ystâd estynedig yn ffordd breifat.

Mewn ymateb i weddill y pryderon a godwyd gan drigolion lleol:

- Mae swyddogion yn ystyried na fyddai unrhyw effaith andwyol ar amwynderau preswyl Golygfa (2 Mill Lane). Ni fyddai unrhyw or edrych uniongyrchol rhwng plot 4 a Golygfa oherwydd cyfeiriadedd a chynllun yr annedd arfaethedig. Gall triniaethau tirlunio / ffiniau priodol oresgyn unrhyw or edrych posibl o fewn gerddi preifat.
- Nid yw CNC wedi codi unrhyw bryderon ynghylch llifogydd.
- Ni dderbyniwyd unrhyw bryderon gan yr adran Briffyrdd mewn perthynas ag unrhyw oblygiadau traffig yn ystod ac ar ôl adeiladu.
- Gellir gosod amod sy'n cyfyngu ar yr oriau adeiladu i warchod amwynder trigolion lleol rhag aflonyddwch sŵn.
- Bydd rhinweddau unrhyw ddatblygiad pellach o'r safle yn cael ei ystyried os / pan gyflwynir cais. Bydd gan drigolion lleol y cyfle i wneud sylwadau ar unrhyw geisiadau pellach a dderbynnir.
- Bydd fforddiadwyedd, rheolaeth a pherchenogaeth y tai fforddiadwy yn y dyfodol yn cael eu diogelu yn barhaus trwy osod cytundeb cynllunio o dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.
- O ran pryderon ynghylch colli golygfa, mae wedi ei hen sefydlu nad rôl y system gynllunio yw amddiffyn golygfa unigolion preifat. Ni ellir ystyried hyn fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.
- Ni all sefyllfa 'gwerthadwy' anheddau presennol ar yr ystâd gael ei ystyried fel ystyriaeth gynllunio berthnasol. Nid yw'r system gynllunio yn bodoli i warchod buddiannau preifat un person yn erbyn gweithgareddau'r llall.
- Mae gwahaniaethau sylweddol rhwng y cais presennol a'r rhai a wrthodwyd yn flaenorol. Nid yw cynllun y datblygiad arfaethedig bellach yn groes i'r patrwm datblygu presennol gyda'r anheddau sy'n arwain at y ffordd stad newydd a Ffordd y Felin. Ni fyddai unrhyw wyneb anweithredol yn wynebu Ffordd y Felin. Nid oes pryderon ychwaith ynghylch aflonyddwch a niwed i amodau byw trigolion Tŷ Cilvan a Golygfa o ganlyniad i oleuadau ceir sy'n defnyddio ffordd y stad.
- Gofynnwyd am yr eglurhad pellach ynglŷn â chynnal y darn tir gweddilliol a ddynodwyd ar gynllun y safle fel 'Tir i aros fel y mae yn bresennol' gan yr asiant.

Casgliad:

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol a nodwyd uchod. Mae natur, lleoliad, ffurf a graddfa'r datblygiad yn gydnaws â chymeriad y safle ac ni fydd yn niweidio'n amwynder eiddo cyfagos yn sylweddol.

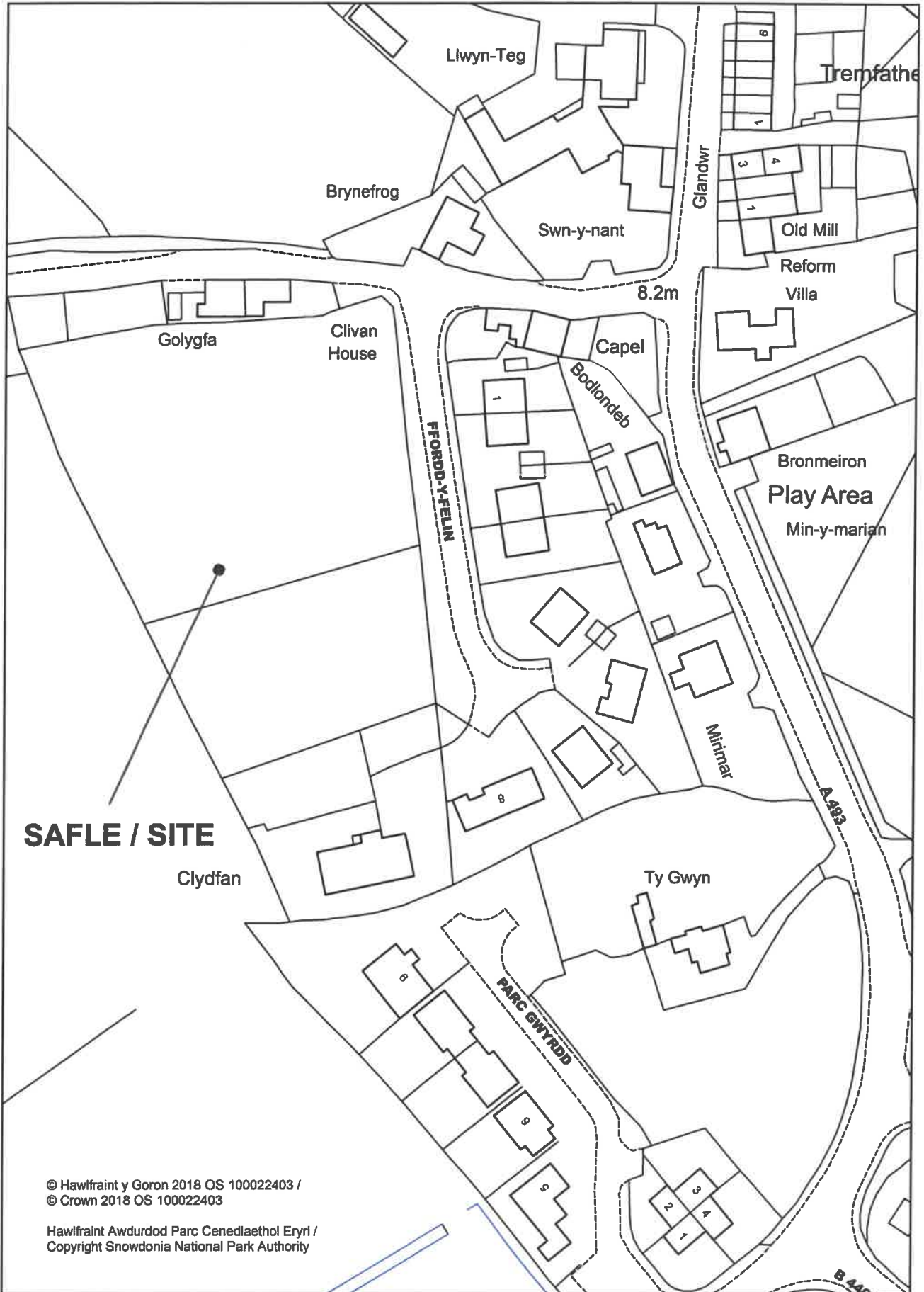
Yn ddarostyngedig bod gwybodaeth ychwanegol fel y manylir yn yr asesiad yn cael ei chyflwyno, ac unrhyw sylwadau pellach a gafwyd o ganlyniad i ymgynghori pellach, y m marn y swyddogion fe ddylid cefnogi'r cais.

Papurau Cefndir ym Mhentwr Dogfennau 1: Oes

ARGYMHELLIAD: Cymeradwyo (yn ddarostyngedig i'r amodau perthnasol) ar ôl i'r wybodaeth foddhaol gael ei chyflwyno mewn perthynas â'r cynlluniau diwygiedig o ran deunyddiau allanol, cynllun tirlunio, cysylltiad â'r rhwydwaith carthffosydd cyhoeddus, a chwblhad cytundeb a106 yn llwyddiannus.



Cais Rhif / Application No. NP5/55/60G



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

Hawfraint Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri /
Copyright Snowdonia National Park Authority

Cais Rhif / Application No. NP5/55/60G



AMENDMENTS		
No	Date	By
Do not scale this drawing All dimensions to be checked This drawing is copyright.		
JOB: RESIDENTIAL DEVELOPMENT		
THE LAND ADJ CLYDFAN, FFORDD Y FELIN BRYNCRUG, TYWYN GWYNEDD, LL36 9NT		
REF.	DRAWING	PP
G. 1/10	D1 PROPOSED SITE PLAN	
SCALE 1:500 @ A3		
DRAWN	GLA	DATE 10/20/17
GERAINT LEWIS ASSOCIATES		
ARCHITECTURAL DESIGNERS, PLANNING CONSULTANTS, BUILDING SURVEYORS & PROJECT MANAGERS		
BRYN RHEDYN, LLANELLYD DOLEBELLAU, GWYNEDD, LL40 2BU TELEPHONE: 01341 422310		

ARFAETHEDIG / PROPOSED

Cais Rhif / Application No. NP5/55/60G



FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION



SECTION



SIDE ELEVATION



REAR ELEVATION

AFFORDABLE
PROPOSED ELEVATIONS & SECTION



AMENDMENTS		
NO	Date	By
Do not scale this drawing Site dimensions to be checked This drawing is copyright		
JOB RESIDENTIAL DEVELOPMENT		
Title LAND ADJ CLYDFAN, FFORDD Y FELIN BRYNCRUG, TYWYN GWYNEDD, LL30 9NT		
REF.	DRAWING	PP
G.1/10	03 PROPOSED ELEVATIONS & SECTION	
SCALE 1:100 @ A3		
DRAWN	GLA	DATE 10/2017
GERAINT LEWIS ASSOCIATES		
ARCHITECTURAL DESIGNERS, PLANNING CONSULTANTS BUILDING SURVEYORS & PROJECT MANAGERS		
BRYN RHEDYN, LLANELLYD DOLGELLAU, GWYNEDD, LL40 2SU TELEPHONE: 01341 422370		

ARFAETHEDIG / PROPOSED

Cais Rhif / Application No. NP5/55/60G



FRONT ELEVATION

SIDE ELEVATION

SECTION



SIDE ELEVATION

REAR ELEVATION

PROPOSED ELEVATIONS & SECTION



AMENDMENTS		
NO	Date	By
Do not scale this drawing Site dimensions to be checked This drawing is copyright		
JOB RESIDENTIAL DEVELOPMENT		
Title LAND ADJ CLYDFAN, Ffordd y Felin BRYNCRUG, TYFFYN GWYNEDD, LL50 9NT		
REF.	DRAWING	PP
G. 1/10	05 PROPOSED ELEVATIONS & SECTION	
SCALE 1:100 @ A3		
DRAWN	GLA	DATE 10/2017
GERAINT LEWIS ASSOCIATES		
ARCHITECTURAL DESIGNERS, PLANNING CONSULTANTS BUILDING SURVEYORS & PROJECT MANAGERS		
BRYN RHEDYN, LLANELLYD DOLGELLAU, GWYNEDD, LL40 2JU TELEPHONE : 01341 422376		

ARFAETHEDIG / PROPOSED

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD, 23 MAI 2018

RHESTR O ACHOSION CYDYMFFURFIAETH

Achosion newydd

	Cyfeirnod	Dyddiad y gŵyn gyntaf neu'r Dyddiad y'i gwelwyd gan Swyddogion Cydymffurfiaeth	Lleoliad y Safle	Manylion y Tor-rheolaeth Cynllunio	Y Sefyllfa Gyfredol
1	NP3/22/ENFLB48B	Ebrill 2018	5 Teras Bala Deulyn, Nantlle	Ffenestri Newydd	Adeilad Rhestredig - mae ffenestri i'r blaen wedi cael eu disodli ac yn ymddangos eu bod yn cydweddu â ffenestri eiddo eraill ar y teras. Cysylltwyd â'r perchennog a chynghorodd i gyflwyno cais Caniatâd Adeilad Rhestredig.
2	NP4/12/ENF29V	Ebrill 2018	Tir i'r tu cefn i 3 Yr Hen Berllan, Rowen	Annedd wedi'i adeiladu heb fod yn unol â Chynlluniau Cymeradwy	Ymddengys yn ystod ymweliad â'r safle bod anghysondebau gyda'r gwaith gosod paneli solar a dwy ffenestr velux. Cynghorwyd y perchennog i gyflwyno cais am newidiad ansylweddol.
3	NP4/16/ENF405	Mawrth 2018	Tir gyferbyn Tan y Castell, Dolwyddelan	Dympio Deunyddiau Adeiladu a Gwastraff	Ar hyn o bryd mewn cysylltiad â'r perchennog. Trafodaethau yn parhau.
4	NP4/19/ENF4D	Ebrill 2018	Bwthyn Gwern Borter, Rowen	Lleoli Cynhwysyddion	Cysylltwyd gyda'r perchennog. Dim ond mesur dros dro yw'r cynhwysyddion y bwriad yw cyflwyno cais cynllunio ar gyfer adeilad parhaol. Trefnwyd cyfarfod safle i drafod y mater ymhellach.

5	NP5/51/ENF454C	Mawrth 2018	Tir ger Capel Cuttiau, Abermaw	Creu Ardal Barcio	Cynhaliwyd cyfarfod safle gyda pherchennog a meddiannydd y tir. Rydym ar hyn o bryd yn asesu'r gwaith a wnaed i benderfynu a oes angen caniatâd cynllunio / caniatâd adeilad rhestredig.
6	NP5/57/ENFLB470B	Ebrill 2018	4 Maes Caled, Dolgellau	Strwythur gardd	Cynhaliwyd cyfarfod safle gyda pherchennog y tir. Ymddengys bod y strwythur yn dŷ haf bach. Ar hyn o bryd yn asesu'r wybodaeth a gasglwyd i benderfynu a oes angen caniatâd cynllunio.
7	NP5/66/ENF55C	Ebrill 2018	Swn y Don, Llandanwg, Harlech	Lleoli Carafanau Statig ac Adeiladu Mynediad Newydd Posibl	Cysylltwyd â pherchennog yr eiddo. Mae'r garafán sefydlog i'w ddefnyddio yn atodol i'r prif annedd lle nad oes angen caniatâd cynllunio. Ni chynigir mynediad newydd. Dim tor-rheolaeth. Ffeil Ar gau.
8	NP5/68/ENF195A	Mawrth 2018	13 Garreg Frech, Llanfrothen	Cyflwr blêr y Tir	Eiddo wedi bod yn wag am nifer o flynyddoedd. Ymweliad â'r safle ac ar hyn o bryd yn asesu'r canfyddiadau.
9	NP5/71/ENF474A	Mawrth 2018	Glofer, Llanuwchllyn	Lleoli dau Gynhwysydd yn yr Ardd	Trefnwyd cyfarfod safle gyda pherchennog y tir ar gyfer yr wythnos yn dechrau ar 14 Mai 2018.
10	NP5/73/ENF338C	Ebrill 2018	3 Cefn Llys, Gellilydan	Ffens Ffiniol a Theras	Cynhaliwyd ymweliad â'r safle lle nodwyd y gwaith. Fel arfer, byddai gwaith wedi elwa o hawliau datblygiadau a ganiateir. Fodd bynnag, mae'r hawliau hyn wedi'u cyfyngu dan ganiatâd blaenorol. Gwahodwyd cais cynllunio.

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

11	NP5/54/ENF16P	Gorffennaf 2017	Llwyn yr Helm, Brithdir	Estyniad i'r Safle Carafanau Presennol i Greu Ardal Chwarae	Cynhaliwyd cyfarfod safle gyda pherchennog y tir. Mae'n ofynnol cael caniatâd cynllunio. Yn disgwyl am gais cynllunio ôl-weithredol.
12	NP5/71/ENF433B	Rhagfyr 2017	Tir gerllaw Pont Lliw, Llanuwchllyn	Nid yw'r Bont Llwybr Troed yn unol â'r Cynllun Cymeradwy	Cynhaliwyd cyfarfod safle gyda'r contractwyr. Yn aros i gais cynllunio ôl-weithredol gael ei gyflwyno.
13	NP5/77/ENFLB60	Ebrill 2016	Gwesty Maes y Neuadd, Talsarnau.	Gwaith diawdurdod posibl ar adeilad rhestredig	Rydym yn aros i gais Caniatâd Adeilad Rhestredig gael ei gyflwyno. Cynhaliwyd cyfarfodydd a thrafodaethau amrywiol rhwng y perchennog a Swyddogion Treftadaeth Ddiwylliannol / Cydymffurfiaeth dros y misoedd diwethaf. Mae'r safle'n parhau i gael ei fonitro cynhaliwyd yr ymweliad diwethaf ym mis Rhagfyr 2017.
14	NP5/78/ENF7Q	Medi 2017	Tafarn Rhiw Goch, Bronaber, Trawsfynydd	Newidiadau mewnol i adeilad rhestredig	Cynhaliwyd cyfarfod ar y safle gyda pherchennog yr eiddo. Mae newidiadau mewnol helaeth yn cael eu gwneud ar hyn o bryd gan gynnwys symud y bar a thynnu'r paneli. Fe'i cynghorwyd i roi'r gorau i'r gwaith. Mae'r perchennog wedi awgrymu y bydd cais am ganiatâd adeilad rhestredig yn cael ei gyflwyno maes o law.

Cais Ôl Weithredol Wedi Dod i Law

15	NP2/16/ENF436A	Ionawr 2018	Bronallt, Garndolbenmaen	Sied	Derbyniwyd cais cynllunio ôl-weithredol.
16	NP5/70/ENF118C	Awst 2017	Maes Carafanau a Gwersylla Tŷ Isaf, Ffordd Llangynog, Y Bala	Lleoli Tri Chynhwysydd Boeleri Biomas	Gohebwyd â pherchennog y tir. Derbyniwyd cais cynllunio ôl-weithredol ond mae'n anghyflawn ar hyn o bryd.

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

17	NP2/16/ENF448	Mai 2017	Chwarel Hendre Ddu, Cwm Pennant	Chwarela heb awdurdod	Cyflwynwyd Rhybudd Tramgwydd Cynllunio ar 19 Gorffennaf ac fe dderbyniwyd atebion ar 7 Awst. Cyfarfod safle wedi'i gynnal, cynghorwyd i gyflwyno cais cynllunio i reoleiddio'r mater.
18	NP3/15/ENF67L	Mawrth 2018	Penceunant Isaf, Llanberis	Gwaith Peirianeg Posibl	Cynhaliwyd cyfarfod safle gyda pherchennog y tir. Mae angen caniatâd cynllunio ar gyfer gwaith peirianeg. Wrthi'n cael rhagor o wybodaeth er mwyn gallu asesu'r sefyllfa ymhellach.
19	NP5/50/ENF562N	Awst 2017	Caban N24, Plas Panteidal, Aberdyfi	Decin	Trefnwyd cyfarfod safle ar gyfer 23 Chwefror 2018. Canslwyd y cyfarfod - i'w ail drefnu.
20	NP5/53/ENF499C	Ionawr 2018	Cyn Orsaf Ambiwllans, Y Grŵn, Y Bala	Cyflwr blêr y Tir	Cynhaliwyd cyfarfod safle ar 20 Chwefror 2018. Bydd perchennog y safle yn cael gwared â rhai eitemau erbyn diwedd Mai 2018 i wella'r cyflwr cyffredinol.

21	NP5/55/ENFL142A	Mehffin 2017	3 Glandŵr, Bryncrug	Cyflwr blêr yr eiddo	Ymweliad â'r safle lle nodwyd bod yr eiddo yn wag. Ar hyn o bryd yn ceisio cysylltu â'r perchennog. Mae Hysbysiadau Adran 330 (ceisiadau am wybodaeth) bellach yn cael eu gwasanaethu ar bob eiddo y mae'n ymddangos bod gan y perchennog gysylltiad â hwy. Ni dderbyniwyd ymateb. Llythyrau atgoffa wedi'u hanfon.
22	NP5/57/ENF982A	Gorffennaf 2016	Ysgubor Las, Brynrhug, Islaw'r Dref, Dolgellau	Gwaith trosi'r ysgubor ddim yn cydymffurfio â'r cynlluniau a gymeradwywyd – ychwanegwyd lolfa haul a balconi.	Gwrthodwyd cais cynllunio ôl-weithredol ar 6 Medi 2017. Derbyniwyd cais cynllunio pellach, cyfeirnod NP5/57/982C sy'n cael ei brosesu ar hyn o bryd.
23	NP5/58/ENF300C	Chwefror 2018	Tir yn y Barns, Talybont	Adeiladu Adeilad pren a lleoli / storio carafán sefydlog	Cyfarfod safle gyda'r perchnogion i'w gynnal ar 15 Mai 2018.
24	NP5/59/ENF789A	Chwefror 2018	2 Maes y Coed, Llan Ffestiniog	Cwmpo Coed / Gwaith Peirianeg	Cynhaliwyd ymweliad safle a thrafodwyd y mater gyda pherchennog y tir. Wrthi'n penderfynu a yw tor-rheolaeth cynllunio wedi digwydd.
25	NP5/71/ENF473	Mehffin 2017	Bronant Stores, 1 Pen y Banc, Llanuwchllyn	Cyflwr blêr yr Adeilad	Ar hyn o bryd yn ceisio cysylltu â pherchennog yr eiddo am ei fod yn ymddangos fel petai'n segur a gwag.
26	NP5/73/ENF197H	Mawrth 2018	Bryn Arms, Gellilydan	Gweithrediadau Peirianeg a Lleoli Carafan Statig	Cynhaliwyd ymweliad safle a thrafowyd y gwaith gyda deiliaid y tir. O ran y gwaith peirianeg, maent yn bwriadu adfer y tir yn ôl i'w gyflwr blaenorol. Mae gwybodaeth bellach yn cael ei chasglu ar hyn o bryd mewn perthynas â sut mae'r garafán yn cael ei defnyddio.

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

27	NP5/61/ENF23P	Mehefin 2013	Gwesty Dewi Sant, Harlech	Cyflwr anniben yr adeilad	<p>Mae achosion erlyn pellach yn cychwyn mewn perthynas â diffyg cydymffurfiad parhaus gyda'r Hysbysiad Adran 215.</p> <p>Cynhaliwyd yr ail erlyniad ar 18 Ebrill 2018 lle cafodd perchnogion Gwesty Dewi Sant ddirwy o £20,900 a'u gorchymyn i dalu costau o £782 a gordal dioddefwr o £170.</p> <p>Mae'r Awdurdod yn edrych ar y posibilrwydd o ddechrau 'gweithredu uniongyrchol' o dan Adran 219, i geisio sicrhau bod y gwesty yn cael ei ddymchwel.</p>
28	NP5/61/ENFT558A	Medi 2014	Hen Gapel Tabernacl, Stryd Fawr, Harlech	Torri Amod 3 o Ganiatâd Cynllunio NP5/61/T558A yn ymwneud â ffenestri	<p>Cyhoeddwyd Hysbysiad Gorfodaeth ar 20 Tachwedd 2015 yn mynnu bod ffenestri UPVC heb awdurdod yn cael eu hailosod gyda ffenestri fframiau pren. Roedd rhaid cydymffurfio gyda'r Hysbysiad Gorfodaeth erbyn 18 Ionawr 2017. Ni wnaethant gydymffurfio a chychwynwyd achos erlyn. Cynhaliwyd y gwrandawriad yn y 18fed o Ebrill 2018 lle cafodd y perchennog ddirwy o £1,250 a'i orchymyn i dalu costau o £796.60 a gordal dioddefwr o £125.</p>
29	NP5/77/ENF115G	Medi 2016	Lizzie's Barn, Llandecwyn, Talsarnau	Sgubor yn cael ei defnyddio ar gyfer meddiannaeth breswyl barhaol yn groes i Dystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad sy'n Bodoli (CLEUD) sydd ond yn nodi 4 mis o ddefnydd preswyl.	<p>Cynhaliwyd cyfarfod arall gyda pherchennog y tir ar 9 Rhagfyr 2016. Wrthi'n edrych ar apelio'r penderfyniad ynghylch y dystysgrif defnydd cyfreithlon. Hyd yma ni chyflwynwyd apêl. Cyflwynwyd Rhybudd Tramgwyddo Cynllunio ac fe ddaeth yr ymatebion i law ym mis Ebrill 2017. Wrthi'n asesu'r ymatebion cyn ystyried cymryd unrhyw gamau ffurfiol. Cyfeiriwyd at yr Adran Gyfreithiol.</p>

Achosion Adeiladau Rhestredig

30	NP5/71/ENFLB372A	Ebrill 2017	Glan yr Afon, Llanuwchllyn	Gwaith diawdurdod ar adeilad rhestredig.	Cynhaliwyd cyfarfod safle gyda pherchnogion y tir. Cyflwyno'r cais am ganiatâd adeilad rhestredig perthnasol mewn perthynas â'r gwaith a wnaed yn barod ac ar gyfer gwaith arfaethedig yn y dyfodol.
31	NP5/73/ENFLB51D	Mawrth 2017	2 Fron Goch, Maentwrog	Newidiadau i'r simnai.	Ar hyn o bryd yn aros am gyngor technegol pellach gan Swyddog Amgylchedd Adeiledig yr Awdurdod mewn perthynas â sut y gellir cywiro'r diffygion simnai gyda manylion derbyniol na fydd yn effeithio ar gymeriad yr adeilad rhestredig.
32	NP5/73/ENFLB148B	Mawrth 2017	5 Fron Goch, Maentwrog	Newidiadau i'r simnai.	Ar hyn o bryd yn aros am gyngor technegol pellach gan Swyddog Amgylchedd Adeiledig yr Awdurdod mewn perthynas â sut y gellir cywiro'r diffygion gyda'r simnai a ddylai gynnwys manylion derbyniol na fydd yn effeithio ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD, 23 MAI 2018

APELIADAU CYNLLUNIO, RHYBUDDION GORFODAETH, A THYSTYSGRIFAU DEFNYDD CYFREITHLON SYDD WEDI EU CYFLWYNO AC YN DISGWYL PENDERFYNIAD

Rhif	Rhif y Cais	Disgrifiad a Lleoliad	Gweithredu/Statws	Swyddog Achos
1	NP4/16/404	Apel yn erbyn Amod 4 o Ganiatad Cynllunio NP4/16/404, 1 Prince Llewelyn Terrace, Dolwyddelan.	Datganiad ysgrifenedig	Richard Thomas

Nifer o apeliadau ar y rhestr = 1

Nifer o apeliadau ar restr Pwyllgor 11 Ebrill 2018 = 2

Nifer o Apeliadau	Penderfynwyd	Wedi eu Caniatáu	Wedi eu Gwrthod	Tynnwyd yn ôl	Nifer apeliadau wedi eu gwrthod fel %
01/04/18 – 31/03/19	1	1	0	0	
01/04/17 – 31/03/18	7	3	4	0	57%
01/04/16- 31/03/17	13	4	9	1	69%
01/04/15 – 31/03/16	10	5	5	0	50%
01/04/14 – 31/03/15	13	3	10	0	77%
01/04/13 – 31/03/14	19	6	13	1	65%

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD, 23 MAI 2018

CYTUNDEBAU ADRAN 106

Rhif	Rhif y cais	Dyddiad y daeth y cais i law	Lleoliad	Datblygiad	Y Sefyllfa Ddiweddaraf
1	NP5/59/131E	05/01/18	Cyn Depo Cyngor Gwynedd, Peniel, Llan Ffestiniog	Dymchwel cyn depo'r Cyngor a chodi 3 ty 2/3 llawr meddianaeth fforddiadwy lleol	Drafft diwygiedig wedi ei anfon 20.03.18
2	NP5/59/511F	23/02/16	Tir i gefn Penrhiw, Ffestiniog.	Datblygiad preswyl am 16 ty (11 marchnad agored a 5 fforddiadwy) yn cynnwys byngalo presennol a gymeradwywyd o dan Ganiatad Cynllunio NP5/59/511A dyddiedig 4ydd Chwefror 2005	Copiau terfynol wedi eu hanfon 24.04.18
3	NP5/61/LB32J	16/01/13	Y Plas, Stryd Fawr, Harlech	Newid defnydd rhan o'r bwyty llawr isaf yn annedd	Asiant yr ymgeisydd wedi gofyn i newid i "commuted sum" – Dan Ystyriaeth

Nifer o geisiadau ar y rhestr = 3

Nifer o geisiadau ar rhestr Pwyllgor 11 Ebrill 2018 = 4

**CEISIADAU SY’N DESTUN CYTUNDEB ADRAN 106 A SYDD WEDI EU CWBLHAU ERS PWYLLGOR CYNLLUNIO
& MYNEDIAD 11 EBRILL 2018**

Rhif y cais	Lleoliad	Datblygiad
NP5/59/53C	Tir ger Arenig, Llan Ffestiniog.	Codi ty

**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
11 EBRILL 2018**

Rhif y cais	Lleoliad	Datblygiad

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD 23 MAI 2018

CEISIADAU NA PHENDERFYNWYD ARNYNT ERS 13 WYTHNOS A MWY

Disgwyl Adran Priffyrdd Llywodraeth Cymru

NP5/54/289E	26/04/2016	Yr Hen Hufenfa, Rhydymain.	Dymchwel strwythurau segur presennol a chodi gweithdy gegin newydd gydag ystafell arddangos
-------------	------------	----------------------------	---

Wedi ei Ohurio

NP5/50/415D	21/02/2017	Ty Bach, Aberdyfi	Trosi cyn doiledau cyhoeddus yn lety gwyliau gan gynnwys adeiladu estyniad deulawr uwchben.
-------------	------------	-------------------	---

Disgwyl Assesiad Rheoliadau Cynefin

NP5/50/682	30/06/2015	Y Cei, Aberdyfi.	Adeiladu wal cei newydd.
------------	------------	------------------	--------------------------

Disgwyl Adrodiad Llifogydd

NP2/16/446A	31/01/2018	Gwersyll Tyn Llan Campsite, Cwm Pennant.	Tynnu'r bloc toiled presennol a codi bloc cawod a toiled newydd
NP5/62/399	26/07/2017	Tir i'r Gorllewin o Bentref Llanbedr, Llanbedr.	Adeiladu ffordd newydd.

Disgwyl Adroddiad Gwarchod Coed

NP5/62/76A	31/01/2018	Tir gyferbyn a Ty Capel Salem, Llanbedr.	Amnewid sistem trin carhion.
------------	------------	--	------------------------------

Nifer o geisiadau ar y rhestr = 6

Nifer o geisiadau ar y rhestr Pwyllgor 11 Ebrill 2018 = 4

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD, MAI 23 2018

Adroddiad yr Adran Bolisi ar yr ymgynghoriadau a ddaeth i law

Awdurdod Ymgynghorol	Testun / enw'r ymgynghoriad	Dyddiad cau ar gyfer ymateb	Swyddog Arweiniol	Adroddiad i'r APC / Pwyllgor?
Llywodraeth Cymru	Polisi Cynllunio Cymru: Argraffiad 10	18/05/2018	Ymateb y 3 Parc. (APAP yn arwain)	Ia (Ebrill 2018)
Llywodraeth Cymru	Fframwaith Datblygu Cenedlaethol: Y prif faterion, opsiynau a'r opsiwn a ffefrir	23/07/2018	Ymateb y 3 Parc. (APAP)	Ia (Gorffennaf 2018)
Llywodraeth Cymru	Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 1: Datgymhwyso dros dro ym mharagraff 6.2	21/06/2018	Ymateb y 3 Parc. (APAP)	Na

DEDDF LLYWODRAETH LEOL (HAWL I WYBODAETH) 1985

RHESTR O BAPURAU CEFNDIR

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

Ffurflen gais, gan gynnwys unrhyw Dystysgrif.
Cynlluniau a dogfennau eraill i gefnogi'r cynigiad.
Sylwadau cyrff cyhoeddus a hysbyswyd neu yr ymgynghorwyd a hwy, gan gynnwys swyddogion eraill yr Awdurdod, Cynghorau Cymuned, Cynghorau Unedol, Ymgymerywr Statudol, Adrannau neu asiantau'r Llywodraeth (ac eithrio cyngor cyfreithiol, a llythyrau yn gofyn am gyngor cyfreithiol).
Llythyrau a dderbyniwyd o ffynonellau eraill, yn cynnwys aelodau o'r cyhoedd. (Ac eithrio gohebiaeth gydag hysbyswydd gwarchoddedig).
Lluniau o'r safle ac o ddatblygiadau tebyg mewn mannau eraill.
Deddfau Cynllunio 1990 ac unrhyw deddfwriaeth ychwanegol.
Deddf Cynllunio ac Iawndal, 1991.
Deddf yr Amgylchedd, 1995.
Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol, 2004.
Deddf Iawnderau Dynol, 1998.
Cyngor cyhoeddedig y Llywodraeth (lle cyfeirir ato mewn adroddiadau ac eitemu unigol).
Y Cynllun Fframwaith ynghyd ac unrhyw gynigion i'w ddiwygio a gyhoeddwyd.
Cynlluniau Lleol, ynghyd ac unrhyw gynigion i'w diwygio a gyhoeddwyd (lle cyfeirir atynt mewn adroddiadau ar eitemau unigol).
Ffeiliau ar geisiadau cynllunio blaenorol ar safleoedd y cynigion presennol.
Unrhyw ddogfen arall y cyfeirir ati mewn adroddiadau ar eitemau unigol.

LOCAL GOVERNMENT (ACCESS TO INFORMATION) ACT 1985

LIST OF BACKGROUND PAPERS

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

Application form, including any Certificates.
Plans and other documents in support of the proposal.
Comments of public bodies notified or consulted, including other Officers of the Authority, Community Councils, Unitary Councils, Statutory Undertakers, Government Departments or agencies, (excluding legal advice and requests for legal advice).
Letters received from other sources, including members of the public. (Excluding correspondence with a protected informant).
Photographs of the site or of similar developments elsewhere.
The Planning Acts 1990 and subsidiary legislation.
The Planning and Compensation Act, 1991.
The Environment Act, 1995.
The Planning and Compulsory Purchase Act, 2004.
The Human Rights Act, 1998.
Published Government advice (where referred to in reports on individual items).
The Structure Plan together with any published proposals for amendments.
Local Plans, together with any published proposals for amendments (where referred to in reports on individual items).
Files for previous planning applications on sites of current proposals.
Any other document which may be referred to in reports on individual items.

CYFARFOD	Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
DYDDIAD	23 Mai 2018
TEITL	CYMERADWYO PENODI 1 SWYDD WAG ACHLYSUROL AR GYFER FFORWM MYNEDIAD LLEOL Y DE
ADRODDIAD GAN	Swyddog Mynediad ac Ysgrifennydd y Fforymau Mynediad Lleol
PWRPAS	Cymeradwyo penodi 1 swydd wag achlysurol ar gyfer Fforwm Mynediad Lleol y De

1. CEFNDIR

- 1.1 Ym mis Ebrill 2002 sefydlodd yr Awdurdod ddau Fforwm Mynediad Lleol; un ar gyfer gogledd ac un ar gyfer de'r Parc Cenedlaethol.
- 1.2 Mae gan Fforwm Mynediad Lleol De Eryri 18 aelod - 14 o aelodau "lleyg" ac un cynrychiolydd ar gyfer Cyngor Gwynedd, Cyngor Conwy, APCE ac un cynrychiolydd ar gyfer pobl ag anableddau. Rhaid cydbwysu'r aelodaeth rhwng buddiannau rheoli tir a hamdden, ac mae'n ofynnol i bob aelod ddangos ymrwymiad i wella mynediad i gefn gwlad. Nid oes unrhyw grŵp diddordeb (heblaw buddiannau pobl anabl) yn cael cynrychiolaeth uniongyrchol ar y Fforwm.

O fewn y misoedd diwethaf mae swydd wag wedi codi oherwydd colli aelod am resymau personol anorfod. Roedd yr aelod hwn yn gynrychiolydd buddiannau ceffylau ar FfMLI y De. Felly mae angen amnewid y person i sicrhau bod y grŵp buddiant hwn yn cael ei gynrychioli.

Mynychodd y darpar aelod y cyfarfod diwethaf ym mis Mawrth (gyda chaniatâd Cadeirydd FfMLI y De) ac maent wedi nodi eu bod yn fodlon sefyll fel aelod newydd yn lle'r aelod blaenorol. Cynigiwyd a chymeradwywyd y cais yn unfrydol gan aelodau FfMLI y De fel person a benodir ar sail achlysurol. Gyda hyn mewn golwg mae Cadeirydd FfMLI y De ar ran yr aelodau wedi gofyn i'r Awdurdod gadarnhau penodiad yr ymgeisydd yn ffurfiol.

1.3 **Rheoliadau** - Mae'r Fforymau Mynediad Cefn Gwlad (Cymru) a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru - yn nodi bod aelodaeth Fforwm yn parhau am dair blynedd o ddyddiad cyfarfod cyntaf y Fforwm. Fodd bynnag, mae'r Rheoliadau (Rhan 5 {1}) hefyd yn caniatáu penodi swyddi gwag achlysurol pan fydd aelodau sefydlog yn penderfynu gadael y Fforwm / am resymau / pa bynnag reswm o fewn eu tymor penodi ffurfiol. Gwneir y penodiadau achlysurol hyn i sicrhau bod aelodaeth y FfMLI yn parhau i fod yn gytbwys gydol yr amser.

1.4 Awgrymir dilyn y weithdrefn ganlynol.

Bod yr Awdurdod yn ystyried y penodiad achlysurol fel y'i cyflwynir.

Fforwm Mynediad Lleol De

Mrs Lucinda Gibson am arbenigedd mewn perthynas â defnyddwyr ceffylau ym Meirionnydd a rheoli mynediad.

2. GOBLYGIADAU ADNODDAU

Dim costau ychwanegol

3. ARGYMHELLIAD

3.1 Bod y Pwyllgor yn cymeradwyo'r penodiad ar gyfer y swydd wag achlysurol arfaethedig ar Fforwm Mynediad Lleol y De.

PAPURAU CEFNDIR

Cynulliad Cenedlaethol Cymru - Offeryn Statudol 2001 Rhif 4002 dethol Adran 5 (1) os oes angen.

EITEM RHIF 7

CYFARFOD	Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
DYDDIAD	23ain Mai 2018
TEITL	ADRODDIAD Y FFORYMAU MYNEDIAD
ADRODDIAD GAN	Swyddog Mynediad
PWRPAS	Adrodd er gwybodaeth ar faterion a godwyd yng nghyfarfodydd mis Mawrth 2018 o Fforymau Mynediad Gogledd a De Eryri

1. CEFNDIR

- 1.1 Mae dau Fforwm Mynediad o fewn Parc Cenedlaethol Eryri - un ar gyfer Gogledd Eryri a'r llall ar gyfer De Eryri.
- 1.2 Mae'r Fforymau Mynediad yn rhai statudol (gyda thymor o dair blynedd) a benodwyd o dan Ddeddf CGaHT 2000 (Adran 94.4) i gynghori'r Awdurdod ar welliannau mynediad yn yr ardal er mwyn hwyluso hamddena a mwynhad yn yr awyr agored. Cynhelir y cyfarfodydd bob chwarter - yn ystod mis Mawrth, Mehefin, Medi a diwedd Tachwedd / dechrau Rhagfyr.
- 1.3 Enwebir cynrychiolwyr o'r Awdurdod ar gyfer y ddau Fforwm.

2. Cyfarfodydd Mawrth 2018

2.1 Materion a drafodwyd yn y ddau Fforwm

2.1.1 Cafwyd trafodaeth ynghlun a'r llythyr anfonwyd at Gadeirydd a Phrif Weithredwr APCE gan y ddau fforwm mynediad parthed y toriadau yng nghyllideb yr adran Wardeiniaid a Mynediad.

2.1.2 Cafwyd trafodaeth am y llythyr anfonwyd gan y ddau fforwm mynediad at weinidog LI.C ynghlun a'r lleihad arfaethedig i grant blynyddol APCE a dileu arian C.G.H.T i awdurdodau lleol.

2.1.3 Cafwyd sgwrs a chyflwyniad diddorol gan Quentin Grimley, CNC ar Lwybr Arfordir Cymru gyfan - y gorffennol, y presennol a'r dyfodol.

2.1.4 Cyflwyniad gan Max Grant o Gymdeithas y Cerddwyr Cymru ar y cynllun 'Rhoddi Giât' sydd yn weithredol yn Ynys Wyth a sut mae'r cynllun yn cael ei weinyddu.

2.1.5 Diweddariad gan Max Grant ar y datblygiadau a sefyllfa bresennol prosiect Llwybr y Cambrian.

2.2 Materion a drafodwyd yn Fforwm y Gogledd yn unig (5/3/18)

2.2.1 Cafwyd trafodaeth ar y posibilrwydd o gael pwynt mynediad i'r anabl ar y ffordd gerllaw Deiniolen yn arwain at argae Marchlyn – Trefnu ymweliad sale gyda'r cwmni First Hydro unwaith y bydd y tywydd yn gwella.

2.2.2 C.L.T Carneddau - trafod y posibilrwydd i edrych ar y gost i gael llwybr hygyrch at ddefnydd 'tramper' ar ran o Cowlyd - Peter Rutherford am gynhyrchu mapiau ar gyfer y cyfarfod fforwm nesaf.

2.2.3 Cafwyd argymhellion ar gyfer ymweliad safle ar ran uchaf afon Conwy ac afon Glaslyn i weld y pwynt mynediad/gadael i'r canwyr - dechrau'r Haf.

2.3 Materion a drafodwyd yn Fforwm y De yn unig (13/03/2018)

2.3.1 Hysbyswyd yr aelodau bod y cynigion gafodd eu trafod yng nghyfarfod mis Tachwedd ynghlun a phwynt mynediad Dolgoch bellach yn cael eu symud ymlaen i ddatrys y broblem.

2.3.2 Cafwyd trafodaeth am y trafferthion 4 x 4 ar y safle uwchben Drysrnant, Cwm Maethlon – mae trafodaethau ar y gweill i symud y cerbyd sydd wedi cael ei adael ar y safle.

2.3.3 Rhoddwyd diweddariad i'r aelodau ar gyfarfod gafwyd gyda CNC ar safle yn ddiweddar ynghylch prosiect peilot Llwybr y Fawddach i ganiatáu mynediad dan reolaeth i geffylau. Mae angen datrys rhai materion cyfreithiol cyn symud ymlaen.



Penderfyniad ar yr Apêl

Ymweliad â safle a wnaed ar 10/04/18

**gan Clive Sproule BSc MSc MSc
MRTPI MIEnvSci CEnv****Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru****Dyddiad: 30.04.18****Appeal Decision**

Site visit made on 10/04/18

**by Clive Sproule BSc MSc MSc
MRTPI MIEnvSci CEnv****an Inspector appointed by the Welsh Ministers****Date: 30.04.18**

Cyf yr apêl: APP/H9504/A/18/3192552**Cyfeiriad y safle: Llain 4 a 5, Felindre, Pennal, Gwynedd****Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl hon i mi fel yr Arolygydd penodedig.**

- Cyflwynir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio mission.
 - Cyflwynir yr apêl gan Mr A Sutton yn erbyn penderfyniad Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri.
 - Gwrthodwyd y cais, Cyf NP5/75/234A, dyddiedig 28/09/2017, trwy hysbysiad dyddiedig 28/11/17.
 - Y datblygiad a gynigir yw annedd newydd.
-

Penderfyniad

1. Caniateir yr apêl a rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer annedd newydd yn Llain 4 a 5, Felindre, Pennal, Gwynedd yn unol â thelerau'r cais, Cyf NP5/75/234A, dyddiedig 28/09/2017, a'r cynlluniau a gyflwynwyd gydag ef, yn ddarostyngedig i'r amodau yn yr atodlen atodedig.

Mater gweithdrefnol

2. Gwrthodwyd rhoi caniatâd cynllunio i'r cais cychwynnol (cyf: NP5/75/234), dyddiedig 15/11/16, ar 06/02/17. Mae'r apêl hon yn ymwneud â'r cynllun diwygiedig a ddilynodd y cais cychwynnol.

Y Prif Fater

3. Y prif fater yw effaith y datblygiad arfaethedig ar gymeriad a golwg yr ardal.

Rhesymau

4. Anheddiad bach gwledig yw Pennal wedi'i leoli yng nghefn gwlad yn y rhan o'r Parc Cenedlaethol lle mae llechweddau rhannol goediog yn dechrau codi ar ochr ogleddol Afon Dyfi a'i haber. Mae llawer o'r datblygiad ym Mhennal ar hyd yr A493 ac o amgylch ei chyffyrdd â ffyrdd fel Tower Road. Mae safle'r apêl ar Tower Road.
 5. Mae datblygiad presennol ym Mhennal yn amrywio o ran math, arddull a dyluniad, ond mae tu blaen yr adeiladau'n aml wedi'i orchuddio â charreg neu rendrad. Maen nhw'n cynnwys tai ar wahân, tai pâr a thai teras, ynghyd ag eglwys, a safleoedd cyhoeddus a busnes. Mae rhai adeiladau nesaf at y ffordd fawr ac mae gan eraill gryn dipyn o le amwynder o'u hamgylch.
-

6. Mae safle'r apêl yn cynnwys dwy lain ddatblygu wag ar ochr ddwyreiniol Tower Road sy'n destun caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl a roddwyd yn 2005. Mae Bryn Awel yn union i'r de o safle'r apêl, ac mae Tŷ Felindre i'r gogledd. Mae Tŷ Felindre wedi'i wahanu oddi wrth safle'r apêl gan nifer o anheddau a adeiladwyd yn ddiweddar iawn sy'n cynnwys teras bach, tŷ ar wahân a bloc o dai pâr.
7. Mae dyluniadau cyfoes yr anheddau hyn a adeiladwyd yn ddiweddar yn amrywiol, ond mae eu uchder a'u màs yn cyfuno bellach i greu ymyl dwyreiniol cryf i Tower Road, heblaw am y bwlch a ddarperir gan safle'r apêl sydd heb ei ddatblygu. Mae'r ymyl cryf hwn yn amlwg iawn pan welir yr ychwanegiadau diweddar i'r stryd ynghyd â Thŷ Felindre, neu Fryn Awel a datblygiad yng nghanol Pennal i'r de.
8. Mae'n ymddangos bod Tŷ Felindre a Bryn Awel yn adeiladau eithaf hen, ac maen nhw'n adlewyrchu themâu pensaernïol hanesyddol o fewn Pennal sy'n cyfrannu at gymeriad a golwg sefydledig yr anheddiad. Eir i mewn i'r ddau adeilad trwy ddrysau ar yr ochr, ac mae'r fynedfa yn Nhŷ Felindre ar ochr estyniad blaen deulawr a allai fod yn estyniad i'r adeilad gwreiddiol. Mae gan nifer o fyngalos pâr ar ochr arall Tower Road ddrysau mynedfa ar yr ochr yn hytrach na'r tu blaen sy'n wynebu'r ffordd fawr hefyd. Mae nifer o ddrysau 'blaen' y tai yn yr anheddiad hwn ar y tu blaen sy'n wynebu'r ffordd fawr. Fodd bynnag, yng nghyd-destun datblygiad presennol ym Mhennal, mae mynedfa ochr i'r annedd arfaethedig yn cyd-fynd â chymeriad a golwg sefydledig yr anheddiad a'r amrywiaeth a geir ynddo.
9. Byddai pensaernïaeth yr annedd arfaethedig yn creu strwythur cyfoes â tho ar ongl y byddai ei brif linell grib yn gyfochrog â'r ffordd fawr. Yn ogystal â thalcennau canlyniadol y gweddau ochr gogleddol a deheuol, byddai'r adeilad yn cynnwys nodweddion talcen yn y blaen a'r cefn. Mae prif gyfeiriad y to a'r talcennau sy'n wynebu'r ffordd fawr yn elfennau o'r strydlun yng nghyffiniau safle'r apêl.
10. Byddai'r llety yng nghynnig yr apêl ar ddau lawr gerllaw Bryn Awel, ac ar un llawr yn rhan ogleddol yr adeilad. Byddai lefel y tir sy'n codi ar draws safle'r apêl i'r gogledd yn darparu talcen uwch nesaf at Fryn Awel, a byddai'r llety arfaethedig yng ngwagle'r to i'w weld trwy'r ffenestri yn y talcen blaen.
11. Mae lluniadau'n awgrymu y byddai uchder crib elfen unllawr cynllun yr apêl yn sylweddol is na'r bloc pâr deulawr uchder llawn cyfagos i'r gogledd. Fodd bynnag, byddai'r talcen deheuol nesaf at y garej unllawr sy'n ymestyn allan o brif ran Bryn Awel sy'n uwch o lawer ac iddi do talcen slip mwy o faint.
12. Mae'n amlwg y byddai'r ffurf adeiledig arfaethedig yn ategu'r amrywiaeth bresennol ar hyd Tower Road, sy'n cynnwys dehongliadau diweddar iawn o gymeriad a golwg lleol. Er y byddai llawr uchaf yr annedd arfaethedig o fewn gwagle'r to, byddai o raddfa ddigonol i integreiddio'n briodol â'r màs o'i hamgylch. Byddai'n adlewyrchu cymeriad Pennal yn eglur, ac yn enwedig uchder amrywiol ffurfiau adeiledig yng nghraidd hanesyddol yr anheddiad o amgylch yr A493.
13. Mae Polisi Datblygu 1 *Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2007-2022*, a fabwysiadwyd ar 13 Gorffennaf 2011 ('CDLI'), yn ceisio gwarchod a gwella nodweddion arbennig a dibenion y Parc Cenedlaethol, ac mae ond yn caniatáu datblygiad a fyddai, ymhlith pethau eraill, o natur, lleoliad a safle, uchder, ffurf a graddfa sy'n gydnaws â chapasiti a chymeriad y safle a'r ardal.
14. Mae *Polisi Cynllunio Cymru – 9^{fed} argraffiad* yn cadarnhau mai dibenion statudol Parciau Cenedlaethol yw gwarchod a gwella eu harddwch naturiol, bywyd gwyllt a

threftadaeth ddiwylliannol, a darparu cyfleoedd i'r cyhoedd ddeall a mwynhau eu nodweddion arbennig.¹ Mae Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn amlygu, mewn lleoliadau fel Parciau Cenedlaethol, Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Ardaloedd Cadwraeth, y gall fod yn briodol ceisio hybu neu atgyfnerthu nodweddion unigryw traddodiadol a lleol.

15. Mae Nodyn Cyngor Technegol ('TAN') 12 Polisi Cynllunio Cymru – *Dylunio* yn datgan na ddylid derbyn dyluniad sy'n amhriodol o ran ei gyd-destun, neu nad yw'n achub ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, oherwydd bod y rhain yn cael effeithiau niweidiol ar gymunedau presennol.²
16. Am y rhesymau uchod, mae'n amlwg y byddai cynnig yr apêl yn atgyfnerthu nodweddion unigryw lleol ym Mhennal, sy'n cyfrannu at gymeriad yr anheddiad ac yn amlygu harddwch naturiol y Parc Cenedlaethol o'i amgylch. Yn hyn o beth, byddai'r cynnig yn gwarchod a gwella harddwch naturiol y Parc Cenedlaethol ac yn cydymffurfio â Pholisi Datblygu 1 y CDLI a rhannau perthnasol Polisi Cynllunio Cymru a TAN 12.

Amodau

17. Pe byddai'r apêl hon yn cael ei chaniatáu, yn ogystal ag amod i fynd i'r afael â'r cyfnod ar gyfer dechrau'r datblygiad, er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau datblygiad ar ffurf briodol, byddai amod yn cael ei osod ynglŷn â'r lluniadau cymeradwy. O ran cymeriad a golwg yr ardal, byddai amodau'n cael eu gosod i fynd i'r afael â'r deunyddiau a'r gorffeniadau allanol a ddefnyddir yn yr annedd a chael gwared â'r fynedfa ddiangen i'r llain isaf. O ran diogelwch ar y priffyrdd, amodau byw lleol a chymeriad a golwg yr ardal, byddai amod yn cael ei osod ynglŷn â darparu ardaloedd parcio a throi i gerbydau. Er mwyn diogelu'r amgylchedd naturiol ac amodau byw lleol, byddai amod yn cael ei osod ynglŷn â draenio.
18. Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol wedi awgrymu amod a fyddai'n rheoli nifer o fathau o ddatblygiadau a ganiateir a fyddai, yn absenoldeb amod, yn cael eu caniatáu ar safle'r apêl heb ganiatâd cynllunio pellach. Mae Cylchlythyr 016/2014 Llywodraeth Cymru – *Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu* yn datgan "...Heblaw mewn amgylchiadau eithriadol, ni ddylid gosod amodau sy'n cyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir a roddir gan orchmynion datblygu neu newidiadau defnydd yn y dyfodol y byddai'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd yn eu caniatáu fel arall...".³
19. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, mae cynnig yr apêl yn meddiannu llain fawr ar gyrion pentref yn y Parc Cenedlaethol. Byddai cadw cyfanrwydd pensaernïol yr annedd arfaethedig a'r tir agored o'i hamgylch yn cyfrannu at gymeriad y grŵp o anheddau cyfoes ar yr ochr hon o Tower Road, y pentref, a'r Parc Cenedlaethol, ac yn ei atgyfnerthu. Mae'n amlwg bod amgylchiadau penodol cynnig yr apêl yn eithriadol ac yn cyfiawnhau cyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir mewn perthynas â'r annedd arfaethedig. Felly, byddai amod yn cael ei osod i reoli datblygiad a ganiateir.

Casgliad

20. Mae'r holl gynrychiolaethau a wnaed yn yr achos hwn wedi cael eu hystyried. Am y rhesymau a roddwyd uchod, byddai'r cynnig yn gwarchod a gwella harddwch naturiol y Parc Cenedlaethol, ac ni chanfuwyd unrhyw faterion a fyddai'n drech na

¹ Polisi Cynllunio Cymru paragraff 5.3.4, gan gyfeirio at adran 61 Deddf yr Amgylchedd 1995

² Paragraff 2.6 TAN 12

³ Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014 paragraff 5.105

chydawnsedd y cynnig o ran ei leoliad a chydymffurfio â'r polisi. Yn unol â hynny, dylai'r apêl gael ei chaniatáu.

21. Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("Deddf 2015"). Rwyf o'r farn bod y penderfyniad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf trwy ei gyfraniad tuag at amcan llesiant Gweinidogion Cymru o gefnogi cymunedau diogel, cydlynol a chydnerth.

Clive Sproule

Arolygydd

ATODLEN AMODAU

- 1) Bydd y datblygiad yn dechrau o fewn pum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.
- 2) Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei gynnal yn unol â'r cynlluniau cymeradwy canlynol:
Lluniad rhif L01 – Cynllun Safle Presennol [sy'n cynnwys y cynllun lleoliad]
Lluniad rhif PL01 – Cynllun Llawr Arfaethedig, Gweddau a Thrychiadau
- 3) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes bod manylion cynllun ar gyfer gwaredu dŵr budr a dŵr wyneb wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy cyn i'r annedd a ganiateir drwy hyn gael ei meddiannu am y tro cyntaf, a bydd yn cael ei gadw felly wedi hynny.
- 4) Cyn adeiladu'r annedd a ganiateir drwy hyn, bydd manylion a samplau o'r deunyddiau a'r gorffeniadau y bwriedir eu defnyddio wrth adeiladu arwynebau allanol yr annedd yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cytuno ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy a'i gadw felly wedi hynny.
- 5) Bydd yr ardaloedd parcio a throi i gerbydau a ganiateir drwy hyn yn cael eu darparu cyn i'r annedd a ganiateir drwy hyn gael ei meddiannu, ac fe'u cedwir ar gael i'w defnyddio at eu diben bob amser.
- 6) Cyn i'r annedd a ganiateir drwy hyn gael ei meddiannu, bydd y cwrp isel presennol i gael mynediad i'r llain isaf yn cael ei adfer i gwrp o uchder safonol.
- 7) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd ar gyfer Cymru) (neu unrhyw orchymyn sy'n dirymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw gydag addasiad neu heb addasiad), ni chaiff unrhyw ddatblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F Rhan 1 a Dosbarth A Rhan 2 Atodlen 2 y gorchymyn gael ei gynnal heblaw am hwnnw a awdurdodir yn benodol gan y caniatâd hwn.

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD 23 MAI 2018

PENDERFYNIADAU DIRPRWYEDIG

Ceisiadau wedi ei caniatáu

Rhif y Cais	Bwriad	Lleoliad	Dyddiad Penderfyniad	Swyddog Achos
NP2/11/715	Codi siop bwyd yn lle'r pebyll bwyd presennol, ymestyn y bloc toiled presennol, ac ymestyn y dderbynfa	Maes Gwersylla Llyn Gwynant, Nant Gwynant. LL55 4NW	27/04/18	Mr Richard Thomas
NP2/11/T599B	Adeiladu estyniad llawr cyntaf i gefn yr eiddo, adeiladu balconi, newidiadau i'r to (yn cynnwys codi uchder y grib ar y brif do, tynnu'r simnai, tynnu ffenestri dormer a gosod ffenestri to), a dymchwel ystafell wydr a codi ports	Ysgoldy Bach, Nant Gwynant. LL55 4NW	29/03/18	Mrs. Sara Roberts
NP2/16/LB104E	Caniatâd Adeilad Rhestredig am newidiadau i ychwanegu pibellau dwr glaw allanol ar y drychiadau dwyreiniol a gorllewinol	Twr Bryncir, Golan. LL51 9AQ	17/04/18	Mr Gwilym H Jones
NP4/11/383B	Trosi ac ymestyn cilfan presennol caeedig i "werthiant allan" diodydd poeth a creu lle eistedd	The Alpine Coffee Shop, Station Approach, Betws y Coed. LL24 0AE	06/04/18	Mr Richard Thomas
NP4/13/19J	Cais am ddiwygiad ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio NP4/13/19H dyddiedig 19/12/2017 i amnewid drws llithro diogelwch i'r edrychiad dwyreiniol arfaethedig gyda drysau diogelwch grog ochr ac amnewid ffenestr yn yr edrychiad gorllewinol gyda drysau dwbl	Bryn Engan, Plas y Brenin, Capel Curig. LL24 0EL	06/04/18	Mr Richard Thomas
NP4/26/278A	Adeiladu estyniad deulawr yn lle ystafell haul presennol gan gynnwys balconi a phatio wedi ei orchuddio	Garden Cottage, Coed y Celyn, Betws y Coed, LL24 0SH	04/05/18	Mr Richard Thomas
NP4/26/LB156G	Cais i ryddhau Amodau Rhif 5 & 7 o Ganiatâd Adeilad Rhestredig NP4/26/LB156C dyddiedig 07/11/2017	Plas Tirion, Ffordd Berthddu, Llanrwst. LL26 0PU	13/04/18	Mr Gwilym H Jones

NP4/26/LB156H	Cais i ryddhau Amodau Rhif 4 a 5 o Ganiatâd Cynllunio NP4/26/LB156D dyddiedig 06/11/2017	Plas Tirion, Ffordd Berthddu, Llanrwst. LL26 0PU	13/04/18	Mr Gwilym H Jones
NP4/29/167F	Codi adeilad storio diwydiannol	Llawr Ynys, Dolwyddelan.	18/04/18	Mrs. Sara Roberts
NP4/29/20K	Cais ôl-weithredol i gadw portsis yn rhifau 3 a 7 ac amnewid yr ystafell wydr presennol yn rhif 11 gyda ports	3, 7 & 11, Maes y Waen, Penmachno. LL24 0AZ	16/04/18	Mr Geraint Evans
NP4/29/472B	Dymchwel yr estyniad unllawr presennol ar adeilad allanol a chodi estyniad deulawr yngyd a garej ar wahan deulawr gyda storfa / stydi uwchben.	Tan Rhiw, Penmachno.	01/05/18	Mr Richard Thomas
NP4/29/480	Cynllun trydan dwr 4kw arfaethedig yn cynnwys argae, pibellau sy'n rhannol ar wyneb y ddaear ac rhannol tanddaearol, adeilad tyrbîn, a cysylltiad grid wedi ei gladdu	Afon Wybrnant, ger Ty Mawr Wybrnant, Dolwyddelan.	20/04/18	Mr Richard Thomas
NP4/30/160A	Dymchwel y cegin penty presennol a codi estyniad cegin newydd yn cynnwys lloft ganol a porth penty	Ffridd-y-Foel, Penmaenmawr. LL34 6YR	04/05/18	Mr Richard Thomas
NP5/50/LB63H	Cais cymeradwyo manylion ar gadw drwy Amod Rhif 4 o Ganiatâd Cynllunio NP5/50/LB63E	Leadenhall, 19 Sea View Terrace, Aberdyfi. LL35 0LL	20/04/18	Mr Gwilym H Jones
NP5/50/T410	Dymchwel portsh a storfa allanol presennol, ac adeiladu estyniad deulawr ar yr ochr ac estyniad cefn unllawr, ac ail godi simnai	1 Gibraltar Terrace, Aberdyfi. LL35 0ET	23/04/18	Ms Iona Thomas
NP5/52/LU318C	Defnyddio'r eiddo fel ty annedd sengl.	Bryn Celyn, Arthog. LL39 1BJ	12/04/18	Ms Iona Thomas
NP5/53/LB45B	Caniatâd Adeilad Rhestredig i amrywio Amod Rhif 2 o Ganiatâd Adeilad Rhestredig NP5/53/LB45A i estynu'r newidiadau i'r ail lawr	Swyddfeydd y Cyngor, Henblas, 22-24 Stryd Fawr, Y Bala. LL23 7AG	13/04/18	Mr Gwilym H Jones
NP5/54/LU16Q	Defnyddio'r adeilad fel gweithdu gwneuthuriad dur a chodi estyniad i'r adeilad.	Llwyn-yr-Helm, Brithdir. LL40 2SA	09/04/18	Mr Geraint Evans
NP5/57/550B	Codi rhwystr rheoli cefnogwyr pob ochr i'r cae rygbi creu llwybr troed tu cefn	Maes y Tîm Cyntaf, Clwb Rygbi Dolgellau, Marian Mawr, Dolgellau. LL40 1UU	04/04/18	Mrs. Sara Roberts

NP5/57/868F	Adeiladu garej, creu mynedfa ceir, lle parcio a tramwyfa newydd, ac ymestyn cwrtil (ailgyflwyniad)	The Coach House, Mount Pleasant Road, Dolgellau. LL40 1ST	29/03/18	Ms Iona Thomas
NP5/57/AD550C	Caniatâd hysbysebion i arddangos hyd at 25 o fyrddau hysbysebu heb ei goleuo oddi ar y rhwystr rheoli cefnogwyr o gwmpas y cae rygbi	Maes y Tîm Cyntaf, Clwb Rygbi Dolgellau, Marian Mawr, Dolgellau.	04/04/18	Mrs. Sara Roberts
NP5/57/LU1140	Defnydd tir i osod carafan statig i'w defnyddio fel llety gwyliau trwy'r flwyddyn.	Penmaen Ucha, Llynpenmaen. LL40 1YD	10/04/18	Ms Iona Thomas
NP5/58/161F	Diwygio Amod Rhif 2 o Ganiatâd Cynllunio NP5/23/27A dyddiedig 15/06/1982 i ganiatau'r chabanau i gael ei meddiannu rhwng Mawrth 1af a Tachwedd 14eg bob blwyddyn	Rhinog Caravan Park, Dyffryn Ardudwy. LL44 2HA	09/04/18	Ms Iona Thomas
NP5/58/35G	Ymestyn cyfnod agor i alluogi cabanau cael ei defnyddio drwy gydol y flwyddyn fel unedau gwyliau	Chalet Park, Dyffryn Seaside Estate, Dyffryn Ardudwy	11/04/18	Ms Iona Thomas
NP5/58/606	Adeiladu estyniadau ar flaen ac ochr yr eiddo, gosod ffenest to a ffenestri ddormer ar yr edrychiad blaen a chefn, dymchwel simnai a gosod fflw	Gelli, Dyffryn Ardudwy. LL44 2BT	29/03/18	Ms Iona Thomas
NP5/58/81W	Ymestyn cyfnod agor i alluogi carafanau statig cael ei defnyddio drwy gydol y flwyddyn fel unedau gwyliau	The Pines Caravan Park, Dyffryn Seaside Estate, Dyffryn Ardudwy.	11/04/18	Ms Iona Thomas
NP5/58/81X	Newid defnydd rhan o safle gweryllia presennol (16 lleiniau) i safle carafanau teithiol (10 lleiniau) ac ymestyn tymor y safle carafan teithiol presennol o 8 i 9 mis.	Touring Caravan Site, Dyffryn Seaside Estate, Dyffryn Ardudwy	11/04/18	Ms Iona Thomas
NP5/59/177K	Gosod ceblau dan ddaear yn bennaf rhwng argae Stwlan a'r orsaf bwer, ailwampio maes parcio'r pysgotwyr, gosod adeilad a rhwystr diogelwch dros dro, uwchraddio llwybr cyhoeddus presennol a chreu llwybr cyhoeddus newydd dros dro	Gorsaf Bwer Ffestiniog, Tanygrisiau, LL41 3TP	20/04/18	Mr Richard Thomas
NP5/59/53C	Cais amlinellol gyda holl faterion wedi'u cadw'n ol i godi un ty (Fforddiadwy)	Tir ger Arenig, Llan Ffestiniog. LL41 4LL	03/04/18	Mr Richard Thomas
NP5/61/611B	Cais rhannol ol-weithredol i gadw sied, newidiadau i'r fynedfa cerbydol ac waliau cynnal. Adeiladu arfaethedig ramp, stepiau, tanc olew a dec coed	Creigiau, Harlech. LL46 2SW	29/03/18	Mr Geraint Evans

NP5/61/619	Adeiladu hafdy yn yr ardd flaen	Tyn y Gwynt, 5 Pen y Bryn, Harlech, LL46 2SL	29/03/18	Mrs. Sara Roberts
NP5/61/623	Adeiladu estyniad ochr a tynnu simdde	Prysg Melyn, Hen Ffordd Llanfair, Harlech. LL46 2SS	29/03/18	Mrs. Sara Roberts
NP5/62/402A	Dymchwel adeilad derbynfa a ddifrodwyd gan storm a chodi edeilad newydd mwy ynghyd ac adeilad lles.	Shell Island, Mochras, Llanbedr. LL45 2PJ	04/05/18	Mr Richard Thomas
NP5/64/179C	Cais i reoleiddio manylder to presennol heb ei adeiladu yn unol a cynlluniau a ganiatawyd dan Ganiatâd Cynllunio NP5/64/179 dyddiedig 30/07/2017, yn cynnwys newidiadau i'r sustem ffliw echdynnu di-awdurdod	Ysgol Craig y Deryn, Llanegryn.	29/03/18	Mrs Jane Jones
NP5/66/259	Gosod 3 ffenestr do newydd ar yr edrychiad cefn ac ehangu ffenestr do bresennol ar yr edrychiad blaen, ail doi ac ymestyn ystafell haul blaen presennol ar yr edrychiad blaen a gosod tanc olew	Golygfa, Llandanwg. LL46 2SD	19/04/18	Mrs. Sara Roberts
NP5/69/390C	Cais i ddiwygio Amod Rhif 2 o Ganiatâd Cnllunio NP5/69/390B dyddiedig 11/01/18 i ehangu'r ystafell eistedd wrth ddefnyddio'r penty presennol ac ail-leoli'r patio	Llabwst Farm, Rhoslefain, LL36 9NE	16/04/18	Ms Iona Thomas
NP5/70/149A	Gwaith peiriannyddol i uwchraddio trac coedwigaeth	Planhigfa ar ochr deheuol y B4391, Coedwig Parc Caletwr, Llandderfel.	23/04/18	Ms Iona Thomas
NP5/73/368E	Adeiladu storfa goed ar wahân	Warren, Maentwrog. LL41 4HL	23/04/18	Ms Iona Thomas
NP5/73/418	Cais rhannol ôl-weithredol i adeiladu garej / gweithdy / ystafell therapi ar wahân	Ty Nant, Gellilydan. LL41 4RD	25/04/18	Ms Iona Thomas
NP5/73/419	Adeiladu estyniad ochr unllawr ac addasiadau i ramp a stepiau allanol	Pen y Bryn, Gellilydan. LL41 4ED	20/04/18	Mrs. Sara Roberts
NP5/73/E420	Ymgynghoriad o dan Adran 37 o'r Deddf Trydan 1989 i ail-adeiladu'r wifren 11kv bresennol (Rhan 5)	Pentref Gellilydan i Adeiladau Utica, Trawsfynydd.	04/04/18	Mrs. Sara Roberts
NP5/74/133C	Cais ôl-weithredol am storfa goed a phorthiant anifeiliaid	Groesllwyd, Cwm Cewydd, Machynlleth.	29/03/18	Mr Geraint Evans

NP5/74/133E	Adeiladu maes ymarfer ceffylau ar gyfer defnydd preifat	Groesllwyd, Cwm Cewydd, Machynlleth, SY20 9HP	20/04/18	Mr Geraint Evans
NP5/74/76A	Amnewid ffenestri a drysau pren presenol a ffenestri a drysau upvc	Gwesty Dolbrawdmaeth, Dinas Mawddwy. SY20 9LP	16/04/18	Ms Iona Thomas
NP5/78/E535	Ymgynghoriad o dan Adran 37 o'r Deddf Trydan 1989 i ail-adeiladu'r wifren 11kv bresennol (Rhan 3)	Pentref Trawsfynydd	04/04/18	Mrs. Sara Roberts
NP5/78/E536	Ymgynghoriad o dan Adran 37 o'r Deddf Trydan 1989 i ail-adeiladu'r wifren 11kv bresennol (Rhan 4)	Trawsfynydd – Safle cyn Atomfa Trawsfynydd, Trawsfynydd.	04/04/18	Mrs. Sara Roberts

Ceisiadau wedi ei gwrthod

NP5/50/133E	Newid defnydd o westy (C1) i dy (C3)	Ty Bodfor, 1 Bodfor Terrace, Aberdyfi. LL35 0EA	11/04/18	Ms Iona Thomas
NP5/50/LB63F	Cais i gymeradwyo manylion ar gadw drwy Amod Rhif 5 o Ganiatad Adeilad Rhestredig NP5/50/LB63D	Leadenhall, 19 Sea View Terrace, Aberdyfi. LL35 0LL	20/04/18	Mr Gwilym H Jones
NP5/61/560C	Adeiladu ty ar wahan ar amryw-lefel gyda 3 ystafell wely	Tir rhwng Trem Arfor & Hiraethog, Stryd Fawr, Harlech. LL46 2YE	16/04/18	Mr Richard Thomas
NP5/61/87J	Newid defnydd o siop llawr gwaelod i fflat un ystafell wely	1 Gwyddfor House, Stryd Fawr, Harlech. LL46 2YB	12/04/18	Mr Richard Thomas
NP5/61/LU622	Adeiladu estyniad ochr unllawr, ports mynediad, a newidiadau i'r ardd flaen gan gynnwys gosod lifft platfform fertigol.	13 Parc Bron y Graig, Harlech	11/04/18	Mrs. Sara Roberts